



# **EL IVA PROPORCIONAL EN LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCION**

## **Parte I**

**TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE  
MAGÍSTER EN TRIBUTACIÓN**

**Alumna: Gladys Rosario Sierra Canibilo  
Profesor Guía: Christian Delcorto**

**Antofagasta, Octubre 2018**

## TABLA DE CONTENIDOS

<b>CAPITULO</b>	<b>PAGINA</b>
ABREVIATURAS.....	1
RESUMEN EJECUTIVO .....	2
1. INTRODUCCION .....	4
1.1. Introducción.....	4
1.2. Identificación del problema planteado .....	6
1.3. Hipótesis de trabajo .....	7
1.3.1. Hipótesis de validación.....	7
1.4. Objetivos .....	7
1.4.1. Objetivos general .....	7
1.4.2. Objetivos específico .....	7
1.5. Explicación de la metodología a desarrollar .....	8
2. MARCO TEORICO .....	8
2.1. Impuesto al valor agregado .....	8
2.2. Características del IVA .....	10
2.3. Hecho gravado básico de Venta .....	10
2.3.1. Otras definiciones de acuerdo al Art. N°2 de la LIVS .....	11
2.3.2. Elementos del hecho gravado básico de ventas .....	11
2.4. Hecho gravado básico de servicios.....	12
2.5. Descripción de los hechos gravados especiales.....	12
2.6. Exenciones .....	13
2.7. Funcionamiento del IVA CF y el sistema de imputación contra el IVA DF .....	16

## TABLA DE CONTENIDOS

<b>CAPITULO</b>	<b>PAGINA</b>
<u>(Continuación)</u>	
2.8. La proporcionalidad.....	17
2.8.1. Metodología explicativa de cálculo .....	18
2.8.1.1. Cuadro explicativo de la metodología.....	19
2.8.2. Proporcionalidad del IVA frente a la entrega gratuita de bienes .....	22
2.8.3. Proporcionalidad del IVA frente a la venta de un bien del activo fijo que no se grave con IVA.....	22
2.9. El IVA en la actividad de la construcción .....	22
2.9.1. El Iva en la construcción.....	22
2.9.2. La proporcionalidad en el caso de vendedores o constructores de inmuebles gravados con IVA.....	24
2.10. Normas generales antielusión.....	25
3. DESARROLLO DEL CONTENIDO .....	27
3.1. Análisis de los subtemas.....	27
3.1.1. Determinar el IVA proporcional aplicado en la venta de bienes inmuebles cuando son enajenados a un beneficiario de un subsidio habitacional y la sociedad genera en forma simultánea operaciones afectas y exentas.....	27
3.1.1.1. Ejercicio antes de reforma .....	33
3.1.1.2. Ejercicio después de reforma.....	37
3.2. Conclusiones.....	42

BIBLIOGRAFIA.....	44
ANEXOS.....	46

## LISTA DE TABLAS

<b>CAPITULO</b>	<b>PAGINA</b>
TABLA I: Hechos gravados especiales de venta. (Letras a) a la f), más l), m) .....	13
TABLA II: Hechos gravados especiales de servicio. (Letras g) a la j) .....	13
TABLA III: Exenciones de IVA.....	14
TABLA IV: Cuadro esquemático IVA CF.....	17
TABLA V: Caso proporcionalidad básico .....	19
TABLA VI: Caso con dos proporciones.....	20
TABLA VII: Cuadro resumen de abuso y simulación.....	26
TABLA VIII: Hitos en la relación Constructora – Inmobiliaria.....	29
TABLA IX: Información proyecto N°1 .....	32
TABLA X: Información proyecto N°2.....	33
TABLA XI: Información Proyecto N°3 .....	33
TABLA XII: Estado de Resultado antes de reforma.....	34
TABLA XIII: Determinación del valor de la venta antes de reforma.....	34
TABLA XIV: Beneficios obtenidos por la constructora antes de reforma .....	34
TABLA XV: Resumen de IVA para los tres proyectos antes de reforma .....	35
TABLA XVI: Utilidad en la venta por la inmobiliaria antes de reforma.....	36
TABLA XVII: Topes CEE después de reforma.....	37
TABLA XVIII: Cálculo de la proporción de IVA de uso común.....	38
TABLA XIX: Estado de Resultado después de reforma .....	38
TABLA XX: Determinación del valor para la venta después de reforma .....	39

TABLA XX: Beneficios en la venta para la constructora después de reforma..... 39

TABLA XXI: Resumen de IVA para los tres proyectos después de reforma ..... 40

TABLA XXII: Util. en la vta. de la Inmob. al comprador final después de reforma ..... 41

## **Abreviaturas**

CT: Código Tributario

DL: Decreto Ley

DO: Diario Oficial

IVA: Impuesto al Valor Agregado

LIR: Ley de Impuesto a la Renta

SII: Servicio de Impuestos Internos

Art.: Artículo

LIVS: Ley sobre Impuestos a las ventas y servicios

DS: Decreto Supremo

NGA: Normas Generales Antielusivas

CEEC: Crédito Especial Empresas Constructoras.

MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

DOM: Dirección de Obras Municipales

## RESUMEN EJECUTIVO

En la presente tesis, se han analizado los posibles efectos de interpretación y de aplicación de la normativa tributaria, específicamente la modificación al Art. N° 2, Art.N° 3 y al Art. N° 12 del DL 825 de 1974, LIVS, producto de la reforma N° 20.780 del año 2014 y la simplificación de la reforma N°20.899 del año 2016. Dicha reforma amplió el hecho gravado a la venta de los inmuebles a todos las empresas sin restricciones a las empresas constructoras y creó una nueva exención para las viviendas adquiridas en todo o parte por un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, lo cual nos obliga a aplicar las normas de proporcionalidad establecidas en los Art. 23 N°3 del LIVS y del Art. 43 del DS N° 55 de 1977, del ministerio de Hacienda, Reglamento del DL 825, 1974 de la LIVS, circular 21 del 2018 y proyecto de modernización tributaria.

La inexistencia de normas relativas a la proporcionalidad del IVA en materia de construcción genera una limitación para su cálculo, debido a que ha transcurrido un plazo considerable entre la generación el crédito fiscal (Construcción y adquisición del edificio) y del débito fiscal (venta de los departamentos).

Considerando este efecto el legislador ha emitido el DS N° 682 del año 2017 publicada en el DO el 8 de febrero del año 2018 que viene a modificar al DS N°55 de 1977 del Reglamento de la LIVS, dicha modificación tiene como objetivo principal actualizar dicho reglamento conforme al texto de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios actualmente vigente, considerando los numerosos cambios legales ocurridos desde su dictación, especialmente en relación a las Leyes N° 18.630, N° 20.780 y N° 20.899. Donde incorpora al Art. 43 N°5 del Reglamento “La Dirección, a su juicio exclusivo, podrá también establecer otros métodos para determinar el monto del crédito fiscal proporcional. ***Lo anterior se aplicará en forma especial, pero no limitada, respecto de proyectos de lato desarrollo u otras operaciones en que transcurra un tiempo considerable entre la generación del crédito fiscal y el devengo del débito fiscal.***”

## RESUMEN EJECUTIVO (Continuación)



Con fecha 19 de mayo del 2017, el servicio de Impuestos Internos emitió el oficio N° 1075, donde se solicitaba un pronunciamiento sobre asuntos relativos a la aplicación del crédito especial de empresas constructoras (CEEC), contenido en el Art. 21°, del DL N° 910, de 1975, y sobre la proporcionalidad del crédito fiscal del DL N° 825, de 1974.

Actualmente el S.I.I. ha emitido la Circular N°21 de fecha 12 de abril del año 2018, la cual Instruye sobre las modificaciones incorporadas por el DS N° 682 de 2017, del Ministerio de Hacienda, al DS N° 55 de 1977, del mismo ministerio, reglamento del Decreto Ley N° 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

## 1. INTRODUCCION

### 1.1. Introducción:

Cuando en un país se implementa una reforma tributaria tan profunda como la última realizada en Chile, a saber reforma N° 20.780 del año 2014 y la simplificación de la reforma N°20.899 del año 2016, todos debemos estar preparados para enfrentar estos cambios; desde empresarios, contadores, abogados, contribuyentes en general; todos los que de una u otra forma nos vemos afectados y estamos obligados a ajustar nuestra actividad, nuestras finanzas, programas de cálculo, etc. para cumplir cabalmente con las obligaciones tributarias que dicha reforma conlleva.

A continuación, damos a conocer el mensaje en el informe de la comisión de hacienda los cuatro grandes objetivos de la reforma tributaria:

1. Aumentar la carga tributaria para financiar, con ingresos permanentes, los gastos de la reforma educacional que se emprenderá, otras políticas del ámbito de la protección social y el actual déficit estructural en las cuentas fiscales.
2. Avanzar en equidad tributaria, mejorando la distribución del ingreso. De esta forma, los que ganan más aportarán más, y los ingresos del trabajo y del capital deberán tener tratamientos similares.
3. Introducir nuevos y más eficientes mecanismos de incentivos al ahorro e inversión.
4. Velar porque se pague lo que corresponda de acuerdo a las leyes, avanzando en medidas que disminuyan la evasión y la elusión.

Se pone fin a la elusión del pago del IVA en la venta de bienes inmuebles nuevos y usados. Es por ello que se gravará con IVA la venta de inmuebles, cualquiera sea el vendedor. Para que este gravamen opere deberá existir habitualidad, quedando excluidas las operaciones no habituales. Para ventas de inmuebles usados, en tanto, realizadas por un vendedor habitual, la base imponible será la diferencia entre los precios de venta y compra.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Informe de la comisión de hacienda, boletín N° 99.290-05, pagina 12, [https://www.google.cl/search?q=informe+de+la+comision+de+hacienda&rlz=1C1DIMA\\_enCL765CL765&oq=informe+de+la+comision+de+hacienda&aqs=chrome..69i57.9539j1j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8](https://www.google.cl/search?q=informe+de+la+comision+de+hacienda&rlz=1C1DIMA_enCL765CL765&oq=informe+de+la+comision+de+hacienda&aqs=chrome..69i57.9539j1j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8)

El Art. 23 N°3 de la LIVS establece la proporcionalidad del I.V.A. para cuya aplicación se deben cumplir dos requisitos copulativos:

1. Que el contribuyente realice operaciones afectas, exentas y/o no gravadas a la vez.
2. Que exista un IVA de uso común<sup>2</sup> destinadas a generar ambas operaciones en forma simultánea.

En la última reforma se establece una nueva exención para las viviendas adquiridas en todo o parte por un subsidio habitacional otorgado por el MINVU, a través de la modificación del Art.2 N°1, N°3 y Art. 12 Letra F de la LIVS.

El problema más importante que generó este cambio dice relación en que la LIVS y el Reglamento del IVA no contemplan un método de proporcionalizar el IVA Crédito Fiscal que ha sido acumulado por la importaciones o adquisición de bienes o de utilización de servicios, para proyectos de lato desarrollo ya que al momento de vender los inmuebles podrán tener ventas tanto afectas como exentas producto de la aplicación de la reforma.

Si bien el DS 55 Reglamento de la LIVS después de la reciente modificación del DS 682 de la LIVS, mediante el Art. 43 N°5 otorga facultad al Director de establecer otro método para determinar el monto del crédito fiscal proporcional para proyectos de lato desarrollo y para otras operaciones en que exista un periodo considerable de tiempo entre la generación del crédito fiscal y el devengo del débito fiscal, a la fecha no ha instruido este método, lo cual ha generado incertidumbre respecto a la forma en que actualmente algunas de las empresas del rubro han estado aplicando la proporcionalidad.

Los principios básicos de los impuestos en Chile se basan en la equidad y justicia tributaria, los cuales deben ser aplicados a todos los contribuyentes de la misma forma. En la actualidad el sector inmobiliario se ve afectado en la aplicación de estos principios al emplear distintos criterios y métodos para aplicar la proporcionalidad, los que no están instruidos en ningún procedimiento

---

<sup>2</sup> Oficio N°2647 del 26 de agosto de 2009  
<http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/adminis/2009/ventas/ja2647.html>

administrativo emanado por el SII a través de circulares, resoluciones u oficios. Por lo que actualmente se hace necesario proponer una metodología que sea uniforme para todos quienes se ven enfrentados a la problemática antes expuesta.

## **1.2. Identificación del problema planteado:**

Las modificaciones sobre la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios incorporados por la Ley N° 20.780 de 2014 sobre reforma tributaria y Ley N° 20.899 de 2016 sobre perfeccionamiento de reforma tributaria, vigentes a partir del 1 de enero del 2017, han generado diversos efectos tributarios frente a la modificación del Art 2 N°2, N°3 y Art. 12 letra F de la Ley del IVA, dando lugar a ciertas ambigüedades que se pretenden clarificar en esta tesis.

Así, el legislador en una primera instancia no precisó el método de proporción del IVA crédito fiscal, en la publicación del DS 682 del 2017 publicado en 8 de febrero del 2018, la cual modifica el reglamento del DS 55 de la LIVS y la circular N°21 del 12 de abril del 2018, incorpora la facultad del director para establecer otros métodos para determinar el monto del IVA crédito fiscal proporcional respecto de proyecto de lato desarrollo u otras operaciones en que transcurra un tiempo considerable entre la generación del crédito fiscal y el devengo del débitos fiscal.

Al gravar la venta de inmuebles y generar la exención del Art. 12 letra F de la LIVS, surge nuestro primer cuestionamiento, ***la determinación del IVA proporcional aplicado en la venta de bienes inmuebles cuando son enajenados a un beneficiario de un subsidio habitacional y la sociedad genera en forma simultánea operaciones afectas y exentas***, en torno a que el legislador contempló la aplicación del método de proporcionalidad del IVA crédito fiscal, frente a operaciones afectas y exentas o no gravadas, no así el método a utilizar para los proyectos de lato desarrollo en los cuales transcurre demasiado tiempo entre la generación del crédito fiscal y el devengo del débito fiscal. Como segunda interrogante, ***proponer metodología de proporcionalidad para la actividad de la construcción, verificando si pueden ser sujetos de ser calificados bajo la NGA***, introducida en la reforma 20.780 del 2014, cuya vigencia es a contar del 30/09/2015 y establecidas en el CT en los Art. 4 bis, 4 ter, 4 quater y 4 quinquies, respecto a la existencia de abuso o simulación la ley.

Cabe señalar que la Ley contempla un mecanismo de proporcionalidad, sin embargo, este método no es suficiente al aplicarlo en la actividad de la construcción, tampoco ha sido regulado en nuestro ordenamiento jurídico, no existe opinión doctrinaria ni jurisprudencia judicial o administrativa que lo discuta o aclare.

Sin perjuicio de esto, no hay obras que aborden este tema específicamente aplicado al área de la construcción, pero sí diversos autores se han explayado en el régimen general que ya es conocido ampliamente desde que fue promulgado en el Reglamento de la LIVS.

### **1.3. Hipótesis de Trabajo**

En atención a lo anterior, las hipótesis a validar son las siguientes:

***1.3.1. Determinar el IVA proporcional aplicado en la venta de bienes inmuebles cuando son enajenados a un beneficiario de un subsidio habitacional, aplicando la exención del art. 12 letra F), de acuerdo con lo normado en el Art. 23 N°3 de la LIVS y 43 N°3 del Reglamento de la LIVS.***

***1.3.2. Proponer una metodología de proporcionalidad para la actividad de la construcción, verificando si pueden ser calificados bajo NGA.***

### **1.4. Objetivos**

#### **1.4.1. Objetivo General**

- Proponer una metodología para proporcionalizar el Iva Crédito Fiscal que se genera en proyectos de lato desarrollo como es el área de la Construcción.

#### **1.4.2. Objetivos Específicos**

- Identificar los hechos gravados, generales y especiales, no gravados y exenciones a las ventas y servicios.
- Clarificar el funcionamiento del IVA CF y el sistema de imputación contra los débitos fiscales.
- Analizar la aplicación de la proporcionalidad del IVA.

- Estudiar cómo afecta la reforma al IVA en la actividad Inmobiliaria cuando se aplica la exención del artículo 12 letra F

### **1.5. Explicación de la metodología a desarrollar**

Para desarrollar de manera óptima y completa este tema utilizaremos el método deductivo.

Inicialmente comenzaremos haciendo un análisis de la normativa vigente que dice relación con la metodología que se usa actualmente para proporcionalizar el IVA Crédito Fiscal y que nace con la publicación de la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios y del Reglamento de la LIVS.

Posteriormente estudiaremos la factibilidad de aplicar esta metodología o en su defecto propondremos una que sea adecuada y factible para la determinación de la proporcionalidad del IVA C.F. a la venta de inmuebles cuando son enajenados a un beneficiario de un subsidio en la medida que la empresa genere operaciones afectas y exentas, que a partir de la dictación de la Ley 20.780 son gravados con dicho tributo.

## **2. MARCO TEORICO**

### **2.1. Impuesto al Valor agregado**

El Impuesto a las Ventas y Servicios es sin duda por su estructura, un mecanismo de determinación, incidencia y otros factores, un impuesto absolutamente novedoso y rupturista, en cuanto controvierte principios clásicos del Derecho Tributario. Su nacimiento es más bien una evolución de las formas de imposición a las ventas y a los servicios en Europa ocurrido a lo largo del siglo XX. Así se arribó, pasada la segunda mitad del siglo pasado, al IVA como lo conocemos hoy, con el sistema de compensación del crédito y el débito fiscal en sus fundamentos. Este sistema de tributación trae consigo varias ventajas en comparación a los impuestos existentes previamente, entre las que cabe mencionar, según Pedro MASSONE, su neutralidad, que implica:

- Ausencia de discriminación entre las diferentes formas de producción y distribución. Conforme a ello, la carga fiscal es la misma independientemente del número de personas que intervengan en el ciclo de producción y distribución.

- Ausencia de la discriminación entre los diferentes bienes y servicios, todos los cuales se gravan con la misma tasa. Además, los bienes intermedios de producción habiendo ya soportado el impuesto con ocasión de su fabricación y venta, no forman parte del valor agregado a un producto por el empresario que lo utiliza. Ellos no vuelven, en consecuencia, a ser gravados.

- Desde un punto de vista tributario, las adquisiciones que los empresarios realizan en el extranjero donde rige una tasa diversa no son ni más ni menos caras que las realizadas en el propio país. Esto se consigue liberando las exportaciones y gravando las importaciones a la tasa del país donde se realiza la importación.

- Ausencia de discriminación en la asignación de los recursos económicos y factores de producción, en atención a que el impuesto se aplica en todas las etapas de producción y distribución.

Además de la neutralidad, se suelen atribuir al IVA las siguientes virtudes:

- Fomenta las inversiones y evita la doble imposición de las mismas, cuando se reconoce como crédito el impuesto pagado en las adquisiciones de bienes de capital.

- Fomenta las exportaciones, cuando se aplica el principio de tributación en el país de destino.

- Evita la imposición piramidal.

- Disminuye la carga del impuesto que grava al contribuyente que vende a una persona no gravada y, en consecuencia, el impulso a evadir.

- Crea un contraste de intereses entre el vendedor y el comprador, que dificulta la evasión, creándose por tanto un medio de "autocontrol". Para los compradores es fundamental exigir factura para rebajar su crédito fiscal, y esto dificulta la venta indocumentada por lo que se salvaguarda la generación de débito fiscal para el vendedor.

- Ofrece un gran potencial recaudatorio y es de fácil fiscalización.<sup>3</sup>

## **2.2. Características del IVA:**

- Es un impuesto de recargo: el IVA es un impuesto de recargo, lo que significa que la cantidad o monto a que éste asciende, en cada caso debe ser agregado sobre el valor de su base imponible. (Art. 69° de la Ley del IVA).
- Es un impuesto de traslación: El peso económico del gravamen impositivo es traspasado por el contribuyente de derecho a terceras personas o contribuyentes de hecho.
- Grava el valor agregado: El objetivo de este tributo es gravar el valor agregado o mayor valor que se genera en cada una de las etapas de comercialización de los bienes o prestación de los servicios afectos.
- Es Indirecto: El contribuyente que soporta la obligación patrimonial no es quien entera el impuesto.
- Plurifásico: Se aplica a todas las etapas de producción, distribución y venta, excepto el IVA en la actividad de la construcción.
- Impuesto al consumo: Se acepta la deducción del IVA soportado en la compra, el impuesto se perfecciona cuando es adquirido por el consumidor final.

## **2.3. Hecho gravado básico de venta**

Se encuentra definido en el Art. 2º N° 1 de la LIVS. Este hecho gravado fue objeto de una de las modificaciones más importantes incorporadas por la Reforma Tributaria, contenida en las Leyes N° 20.780, del 29 de septiembre de 2014, y N° 20.899, de 8 de febrero de 2016, siendo su redacción actual la siguiente:

---

<sup>3</sup> MASSONE PARODI, Pedro. El impuesto a las ventas y servicios (Impuesto al Valor Agregado). Valparaíso, 1995, paginas.39 a 42.



- “venta”, toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles, **excluidos los terrenos**, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta. <sup>4</sup>

#### 2.3.1. Otras definiciones de acuerdo con el Art. 2° de la LIVS:

- “vendedor”, cualquiera persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles **e inmuebles**, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad.

Se considerará también “vendedor”, al productor, fabricante o **vendedor habitual de bienes corporales inmuebles** que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos.

- “período tributario”, un mes calendario, salvo que esta ley o la Dirección Nacional de Impuestos Internos señale otro diferente. No aporta

#### 2.3.2. Elementos del Hecho gravado Básico de Ventas (copulativos)

- Debe celebrarse una convención.
- La Convención debe ser a título oneroso.
- La convención debe recaer sobre bienes corporales muebles o **bienes corporales inmuebles, excluidos los terrenos**.
- Debe hacerla un vendedor (habitualidad).
- La convención debe recaer en objetos que estén situados en Chile (territorialidad).

---

<sup>4</sup> Ley 20.780 del año 2014.

## **2.4. Hecho gravado básico de Servicio**

Se encuentra definido en el Art. 2° N° 2 y N°4 de la LIVS

- “servicio”, la acción o prestación que una persona realiza para otra y por la cual percibe un interés, prima, comisión o cualquiera otra forma de remuneración, siempre que provenga del ejercicio de las actividades comprendidas en los N° 3 y 4, del Art. 20, de la Ley sobre Impuesto a la Renta.
- “prestador de servicios”, cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que preste servicios en forma habitual o esporádica.

Elementos del Hecho gravado Básico de Servicio (copulativos)

- Debe existir una acción o prestación en favor de otra persona.
- Por esta prestación se debe percibir una remuneración.
- Las actividades deben estar contempladas en los N° 3 ó 4 del Art. 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.
- Debe existir un prestador de servicios (Análisis de habitualidad)
- El servicio debe ser prestado o utilizado en territorio nacional (Territorialidad).

## **2.5. Descripción de los hechos gravados Especiales limitar el cuadro solo a actividad de la construcción.**

Los Hechos Gravados Especiales se encuentran señalados en el Art. 8° de la LIVS, los que, a su vez, también se subdividen en:

Tabla I.- Hechos Gravados Especiales de Venta. (Letras a) a la f), más l), m); y

Art. 8 Letra A)	Importaciones, sean o no habituales.
Art. 8 Letra b)	Los aportes a sociedades y otras transferencias de dominio de bienes corporales muebles <b>e inmuebles</b> .
Art. 8 Letra c)	Las adjudicaciones de bienes corporales muebles <b>e inmuebles</b> de su giro.
Art. 8 Letra d)	Los retiros de bienes corporales muebles <b>e inmuebles</b> efectuados por un vendedor o por el dueño, socios, directores o empleados de la empresa.
Art. 8 Letra e)	Los contratos de instalación o confección de especialidades y los contratos generales de construcción.
Art. 8 Letra f)	La venta de establecimientos de comercio y, en general la de cualquier otra universalidad que comprenda bienes corporales muebles <b>e inmuebles</b> de su giro.
Art. 8 Letra l)	<b>Los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor. Para estos efectos, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato transcurra un plazo igual o inferior a un año.</b>
Art. 8 Letra m)	<b>La venta de bienes corporales muebles e inmuebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, siempre que, por estar sujeto a las normas de este título, el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción.</b>

TABLA II: Hechos Gravados Especiales de Servicio. (Letras g) a la j)

Art. 8 Letra g)	El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias.
Art. 8 Letra h)	El arrendamiento, subarrendamiento o cualquier otra forma de cesión del uso o goce temporal de marcas, patentes de invención, procedimientos o fórmulas industriales y otras prestaciones similares
Art. 8 Letra i)	El estacionamiento de automóviles y otros vehículos en playas de estacionamiento u otros lugares destinados a dicho fin
Art. 8 Letra j)	Las primas de seguros de las cooperativas de servicios de seguros, sin perjuicio de las exenciones contenidas en el Art. 12

## 2.6. Exenciones

Corresponden a operaciones que, pese a no cumplir con la totalidad de los requisitos para que se configure uno de los hechos gravados básicos (venta o servicio), el legislador igualmente instruyó su afectación con IVA.

Existen dos tipos de exenciones las reales están contenidas en el Art. 12 de la LIVS y las personales en el Art. 13 de la misma ley.

TABLA III: Exenciones de IVA

Art. 12 a) Las ventas y demás operaciones que recaigan sobre los siguientes bienes	<p>1) Los vehículos motorizados usados.</p> <p>3) Las especies transferidas a título de regalía a los trabajadores.</p> <p>5) Las materias primas nacionales, en los casos en que así lo declare por resolución fundada la Dirección de Impuestos Internos.</p> <p><b>6) Los insumos, productos o demás elementos necesarios para la confección de cospeles, billetes, monedas y otras especies valoradas, adquiridos en el país por la Casa de La Moneda de Chile S.A.</b></p>
Art. 12 b) La importación de las especies efectuadas por:	<p>1.- El Ministerio de Defensa Nacional, el Estado Mayor de la Defensa Nacional, las Fuerzas Armadas, Carabineros de Chile y la Policía de Investigaciones de Chile.</p> <p>3) Las representaciones de naciones extranjeras acreditadas en el país.</p> <p>4) Los pasajeros, cuando ellas constituyan equipaje de viajeros.</p> <p>5) Los funcionarios o empleados del Gobierno chileno que presten servicios en el exterior y por inmigrantes.</p> <p>6) Los tripulantes de naves, aeronaves y otros vehículos, cuando éstas constituyan equipaje de viajeros.</p> <p>7) Los pasajeros y residentes procedentes de zona de régimen aduanero especial.</p> <p>8) Las instituciones u organismos que se encuentren exentos de impuesto en virtud de un tratado internacional ratificado por el Gobierno de Chile;</p> <p>9) Los productores, en los casos que así lo declare la Dirección de Impuestos Internos por resolución fundada.</p> <p><b>10) Los inversionistas, sean estos establecidos, residentes o domiciliados en el país o aquellos que califiquen como inversionistas extranjeros y las empresas receptoras de inversión extranjera.</b></p> <p>11) Las importaciones que constituyan premios o trofeos culturales o deportivos.</p> <p>12) Las importaciones que constituyan premios y donaciones realizadas al amparo de la Sub-partida 00.12.05.00.</p> <p>13) Las bases ubicadas en el Territorio Antártico Chileno, las personas que en forma permanente o temporal realicen trabajos en ellas o las expediciones antárticas.</p> <p>14) Los viajeros que se acojan a las Subpartidas.</p> <p>15) Los artistas nacionales respecto de las obras ejecutadas</p> <p><b>16) Los Cuerpos de Bomberos y la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile, establecidos en el Art. 1° de la ley N° 20.564, respecto de los vehículos especificados y de las mercancías.</b></p> <p><b>17) La Casa de La Moneda de Chile S.A. y las demás personas.</b></p>
Art. 12 c) Las especies que se internen:	<p>1) Por los pasajeros o personas visitantes para su propio uso durante su estadía en Chile.</p> <p>2) Transitoriamente al país en admisión temporal.</p>
Art. 12 d)	Las especies exportadas en su venta al exterior.

<p>Art. 12 e) Las siguientes remuneraciones y servicios:</p>	<p>1.- Los ingresos percibidos por concepto de entradas a los siguientes espectáculos y reuniones:</p> <p>a) Artísticos, científicos o culturales, teatrales, musicales, poéticos.</p> <p>b) carácter deportivo</p> <p>c) Los que se celebren a beneficio total y exclusivo de los Cuerpos de Bomberos, de la Cruz Roja de Chile, etc.</p> <p>d) Circenses</p> <p>2.- Los fletes marítimos, fluviales, lacustres, aéreos y terrestres del exterior a Chile.</p> <p>3.- Las primas de seguros que cubran riesgos de transportes respecto de importaciones y exportaciones.</p> <p>4.- Las primas de seguros que cubran riesgos de daños causados por terremotos o por incendios que tengan su origen en un terremoto.</p> <p>5.- Las primas de seguros contratados dentro del país que paguen la Federación Aérea de Chile.</p> <p>6.- Las comisiones que perciban los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización sobre los créditos hipotecarios que otorguen a los beneficiarios de subsidios habitacionales.</p> <p>7.- Los ingresos que no constituyen renta según el Art. 17º de LIR y los afectos al IA establecido en el Art. 59º de la misma ley.</p> <p>8.- Los ingresos mencionados en los Art.s 42º y 48º de la Ley de la Renta;</p> <p>10.- Los intereses provenientes de operaciones e instrumentos financieros y de créditos de cualquier naturaleza.</p> <p>11.- El arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del Art. 8º <b>y los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, no se haya recargado impuesto al valor agregado por tratarse de una venta exenta o no afecta;</b></p> <p>12.- Los servicios prestados por trabajadores que laboren solos.</p> <p>14.- Las primas o desembolsos de contratos de reaseguro;</p> <p>15.- Las primas de contratos de seguro de vida reajustables;</p> <p><b>16.- Los ingresos percibidos por la prestación de servicios a personas sin domicilio ni residencia en Chile.</b></p> <p>17.- Los ingresos en moneda extranjera percibidos por empresas hoteleras registradas ante el SII</p> <p>18.- Las comisiones de administración de cotizaciones voluntarias.</p>
<p>Art. 12 f)</p>	<p><b>La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los contratos generales de construcción y los contratos de arriendo con opción de compra, cuando tales ventas, contratos o arriendos con opción de compra hayan sido financiados, en definitiva, en todo o parte, por el referido subsidio. Para estos efectos, se considerará también como beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a la persona natural o jurídica que adquiera o encargue la construcción de un bien corporal inmueble para venderlo o entregarlo en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho Ministerio, siempre que lo anterior conste en el contrato respectivo, debiendo aplicarse el impuesto al valor agregado en caso contrario. En este caso, si la venta o el contrato de arriendo con opción de compra posteriores no se celebran con beneficiarios de tales subsidios, deberá aplicarse el impuesto al valor agregado conforme a las reglas que corresponda según el caso, sin que</b></p>

	<b>proceda la exención establecida en el número 11, de la letra E, del Art. 12 y la venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el mismo Ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o parte, por el señalado subsidio.</b>
Art. 13 a)	1.- Las empresas radioemisoras y concesionarios de canales de TV
	2.- Las agencias noticiosas.
	3.- Las empresas navieras, aéreas, ferroviarias y de movilización urbana.
	4.- Los establecimientos de educación.
	5.- Los hospitales, dependientes del Estado o de las universidades reconocidas por éste.
	6.- Las siguientes instituciones, por los servicios que presten a terceros: a) El Servicio de Seguro Social; b) El Servicio Médico Nacional de Empleados; c) El Servicio Nacional de Salud; d) La Casa de La Moneda de Chile por la confección de cospeles. e) El Servicio de Correos y Telégrafos.
	7.- Las personas naturales o jurídicas que en virtud de un contrato o una autorización sustituyan a las instituciones mencionadas en las letras a), b) y c) del número anterior.
	8.- La Polla Chilena de Beneficencia y la Lotería de Concepción por los intereses, primas, comisiones u otras formas de remuneraciones.

## 2.7. Funcionamiento del IVA CF y el sistema de imputación contra el IVA DF

El débito fiscal mensual está constituido por la suma de los impuestos recargados en las ventas y servicios efectuadas en el periodo tributario respectivo.

El impuesto a pagar se determina, estableciendo la diferencia entre el débito fiscal y el crédito fiscal.

El crédito fiscal está constituido por los impuestos soportados por el contribuyente al adquirir bienes y/o servicios, y que puede deducir de su débito fiscal.

TABLA IV: Cuadro esquemático IVA CF

DARAN DERECHO A CREDITO FISCAL	NO DARAN DERECHO A CREDITO FISCAL
<p>1. El IVA recargado en las facturas que documenten la adquisición de bienes corporales muebles, ya se trate de especies destinadas a formar parte del activo fijo, realizable o relacionado con gastos de carácter general.</p> <p>2. El IVA, pagado por la importación de bienes corporales muebles destinados a formar parte del activo fijo, del realizable o gastos de tipo general.</p> <p>3. El IVA recargado en facturas que acrediten la utilización de servicios.</p> <p>4. El IVA recargado en las facturas emitidas con ocasión de un contrato de venta de bienes corporales inmuebles, un contrato de arriendo con opción de compra o de los contratos de confección de especialidades de la construcción o de contratos generales de construcción referidos en la letra e) del Artículo 8°.</p>	<p>1. El IVA pagado por la adquisición o importación de bienes o la utilización de servicios que se afecten a hechos no gravados por esta ley o a operaciones exentas, o que no guarden relación directa con la actividad del vendedor.</p> <p>2. El impuesto pagado por la importación, arrendamiento con o sin opción de compra y adquisición de automóviles, station wagons y similares, y de los combustibles, lubricantes, repuestos y reparaciones para su mantención (jeeps; su compra y mantención da derecho a crédito).</p> <p>3. Tampoco darán derecho a crédito fiscal, los gastos incurridos en supermercados y comercios similares.</p> <p>(Para que el impuesto soportado en estos gastos pueda ser utilizado como crédito fiscal, el gasto debe estar relacionado con el giro o actividad del contribuyente y además cumplir con los requisitos establecidos en el inciso primero del Artículo 31°, de la ley sobre Impuesto a la Renta).</p> <p>4. Los impuestos recargados o retenidos en facturas no fidedignas o falsas, o que no cumplan con los requisitos legales o reglamentarios y en aquellas que hayan sido otorgadas por personas que resulten no ser contribuyentes de este impuesto.</p>

### 2.8. La proporcionalidad

La proporcionalidad del IVA está regulada en el art. 23 N°3 de la Ley del IVA, que estipula lo siguiente:

En el caso de Importación o adquisición de bienes o de utilización de servicios que se afecten o destinen a operaciones gravadas y exentas, el crédito se calculará en forma proporcional, de acuerdo con las normas que establezca el Reglamento.

El Reglamento de la Ley del IVA está contenido en el Decreto Supremo N°55 y a través de su art. 43 establece la metodología de aplicación de la proporcionalidad.

### 2.8.1. Metodología Explicativa de Cálculo:

Para los contribuyentes que realicen en forma simultánea operaciones afectas o gravadas y actividades exentas o no gravadas deben proceder de la siguiente forma:

- Debe establecer la relación porcentual entre las ventas afectas y las ventas totales contabilizadas en el período.
- Estas ventas deben acumularse desde el momento en que comienzan a originarse las operaciones mixtas hasta el mes de diciembre de cada año. Y en cada año calendario siguiente y posteriores debe iniciarse el mismo procedimiento para determinar la proporcionalidad.<sup>5</sup>
- Debe considerar solo aquellos gastos o servicios que fueron originados en el período y que son de utilización común.
- El porcentaje así determinado se aplicará sobre el Iva Crédito Fiscal soportado en aquellas operaciones que son de utilización común.
- El resultado obtenido constituye Crédito Fiscal y podrá deducirlo del débito fiscal del período.<sup>6</sup>
- Se debe considerar que el IVA Crédito Fiscal que es claramente identificado con ventas afectas no debe incluirse para obtener la proporcionalidad y debe descontarse íntegramente del débito fiscal del período.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Oficio N° 3813 de 14/11/1984, Tratamiento tributario en la determinación del crédito fiscal proporcional. La relación porcentual del crédito fiscal proporcional debe calcularse a partir del primer período tributario de cada año calendario.

<sup>6</sup> Oficio N° 2897 de 26/05/1976, Aplicación del crédito fiscal proporcional.

<sup>7</sup> Oficio N° 3016 de 02/06/1976, Procedimiento para determinar crédito fiscal proporcional en el caso de bienes de utilización común.



2.8.1.1. Cuadro Explicativo de la Metodología.

**TABLA V: Caso Proporcional básico.**

- **Antecedentes**

Contribuyente presenta el siguiente detalle de ventas:

PERIODO	VENTAS		
	EXENTAS	AFECTAS	TOTALES
ene-18	28.294.186	9.560.066	37.854.252
feb-18	25.311.704	31.709.932	57.021.636
mar-18	23.019.548	16.331.744	39.351.292
abr-18	25.833.548	16.825.522	42.659.070
may-18	52.255.458	13.359.266	65.614.724
jun-18	-	18.732.987	18.732.987
jul-18	29.411.548	25.293.950	54.705.498
ago-18	61.547.626	18.531.776	80.079.402
sept-18	12.906.667	21.566.806	34.473.473
oct-18	630.000	22.513.589	23.143.589
nov-18	-	18.240.303	18.240.303
dic-18	-	22.165.066	22.165.066
<b>Totales</b>	<b>259.210.285</b>	<b>234.831.007</b>	<b>494.041.292</b>

Las compras de los periodos tributarios desde enero 2018 a diciembre 2018:

Periodo	Crédito S/D	Crédito C/D 100%	Crédito Común	Compras del periodo
ene-18			1.805.071	1.805.071
feb-18	836.000		1.198.421	2.034.421
mar-18			1.345.902	1.345.902
abr-18			807.935	807.935
may-18			1.064.281	1.064.281
jun-18		960.361	-	960.361
jul-18			1.187.272	1.187.272
ago-18			1.390.030	1.390.030
sept-18			750.691	750.691
oct-18			3.060.670	3.060.670
nov-18		2.973.790		2.973.790
dic-18		2.457.311		2.457.311

El Iva CF, que el contribuyente puede utilizar en cada periodo tributario se encuentra determinado en la columna “CF C/D° TOTAL”, el que representa el IVA CF con derecho al 100% y la proporcionalidad del IVA CF por los créditos de uso común.

Periodo	IVA C.F. Exento	IVA C.F. afecto	IVA C.F. uso común	Compras del periodo	Ventas del periodo			Acumuladas		%	IVA C.F. Proporcional	IVA C.F. Total
					Exentas	Afectas	Totales	Afectas	Totales			
ene-18			1.805.071	1.805.071	28.294.186	9.560.066	37.854.252	9.560.066	37.854.252	25,25%	455.869	455.869
feb-18	836.000		1.198.421	2.034.421	25.311.704	31.709.932	57.021.636	41.269.998	94.875.888	43,50%	521.300	521.300
mar-18			1.345.902	1.345.902	23.019.548	16.331.744	39.351.292	57.601.742	134.227.180	42,91%	577.575	577.575
abr-18			807.935	807.935	25.833.548	16.825.522	42.659.070	74.427.264	176.886.250	42,08%	339.949	339.949
may-18			1.064.281	1.064.281	52.255.458	13.359.266	65.614.724	87.786.530	242.500.974	36,20%	385.275	385.275
jun-18		960.361	-	960.361	-	18.732.987	18.732.987	106.519.517	261.233.961	40,78%	-	960.361
jul-18			1.187.272	1.187.272	29.411.548	25.293.950	54.705.498	131.813.467	315.939.459	41,72%	495.343	495.343
ago-18			1.390.030	1.390.030	61.547.626	18.531.776	80.079.402	150.345.243	396.018.861	37,96%	527.713	527.713
sept-18			750.691	750.691	12.906.667	21.566.806	34.473.473	171.912.049	430.492.334	39,93%	299.780	299.780
oct-18			3.060.670	3.060.670	630.000	22.513.589	23.143.589	194.425.638	453.635.923	42,86%	1.311.785	1.311.785
nov-18		2.973.790		2.973.790	-	18.240.303	18.240.303	212.665.941	471.876.226	45,07%	-	2.973.790
dic-18		2.457.311		2.457.311	-	22.165.066	22.165.066	234.831.007	494.041.292	47,53%	-	2.457.311

Fuente: Elaboración Propia

**TABLA VI: Caso con dos proporciones:**

Explicaremos uno de los casos típicos de dos proporciones en un mismo período tributario, el que dice relación con una empresa de transportes de pasajeros y carga simultáneamente y además de un servicio de encomiendas. Dicha empresa en el mes de septiembre del año 2017 presenta los siguientes ingresos y compras respectivamente:

**Cuadro N°1**

<b>Ingresos Septiembre 2018</b>		<b>Compras Septiembre 2018</b>	
Pasaje Buses	10.280.000	Mantenimiento buses	540.000
Encomiendas realizadas	7.450.000	Combustible buses	687.000
Transportes carga camiones	8.682.000	Combustible camiones	985.000
	26.412.000	Reparación camiones	568.000
		Gastos de oficina	248.000
		Arriendo galpones	325.000
		Gastos comunicaciones y telefonía	260.000
			3.613.000

\*valores netos de ingresos y compras.

Se debe establecer la relación porcentual entre los ingresos afectos y exentos:

<b>Ingresos septiembre 2018</b>		<b>%</b>
Pasaje buses	10.280.000	39%
Encomiendas realizadas	7.450.000	28%
Transportes carga camiones	<u>8.682.000</u>	33%
	<b><u>26.412.000</u></b>	

\*Valores ingresos netos

El porcentaje que representan los servicios afectos es de un 61% (encomiendas mas transportes)

Encomiendas Realizadas	7.450.000	28%
Transportes Carga camiones	8.682.000	<u>33%</u>
		61%

Porcentaje de Servicios exentos de IVA

Encomiendas:

Ingresos Totales Buses	17.730.000	
Ingresos afectos buses	7.450.000	42%

Pasajes:

Ingresos totales buses	17.730.000	
Ingresos exentos buses	10.280.000	58%

Posteriormente debemos aplicar el porcentaje de Ingresos afectos al IVA crédito Fiscal generado por dicho concepto. Asimismo, se aplica el porcentaje de servicios afectos al IVA CF generado por compras de uso común:

<b><u>Cuadro N°2</u></b>	<b>Crédito</b>		<b>Crédito Fiscal</b>
<b>Compras del mes</b>	<b>Fiscal</b>	<b>%</b>	
Mantenión Buses	540.000	42%	226.800
Combustible Buses	687.000	42%	288.540
Combustible Camiones	985.000	100%	985.000
Reparacion Camiones	568.000	100%	568.000
Gastos de Oficina	248.000	61%	151.280
Arriendo de Galpones	325.000	61%	198.250
Gastos Comunicaciones telefonía	260.000	61%	<u>158.600</u>
	<b><u>3.613.000</u></b>		<b><u>2.576.470</u></b>

\*Valores de las compras netas

**El Crédito Fiscal a utilizar por la sociedad para el mes de septiembre es \$2.576.470.-**

Fuente: Elaboración Propia.

## 2.8.2. Proporcionalidad del IVA frente a entrega gratuita de bienes

Las donaciones de bienes del giro realizadas por un contribuyente de IVA no pueden recuperar IVA y deben proporcionalizar el Crédito Fiscal de acuerdo con las reglas generales.<sup>8</sup>

## 2.8.3. Proporcionalidad del IVA frente a la venta de un bien del activo fijo que no se grave con IVA

La pasada reforma tributaria establecida por la Ley N°20.780 y perfeccionada por la Ley N°20.899, publicadas en el año 2014 y 2016 respectivamente, han modificado el hecho gravado establecido en la Letra M del Art. 8° del DL 825 de 1974 (Ley del IVA), que recae en la enajenación de bienes del activo inmovilizado.

Así surge la primera interrogante respecto de la determinación del hecho gravado determinado en el inciso primero de la letra m) de Art. 8° de la Ley de IVA frente a la venta de bienes del activo inmovilizado que es utilizado en una compañía para generar simultáneamente bienes o servicios afectos y exentos del IVA, y que en su adquisición dió derecho a una recuperación proporcional del IVA, según lo establecido en el N°3 del Art. 23 del mismo cuerpo legal y del artículo 43 del reglamento.

## 2.9. EL IVA EN LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCION

### 2.9.1. El Iva en la Construcción

El año 1987, entra en vigor la ley 18.630, en la que se incorporó la actividad de la construcción al I.V.A. debiendo recargarse con IVA los pagos que se efectúen en cumplimiento de un contrato de venta o promesa de venta de bienes corporales inmuebles o de un contrato general de construcción. Por lo tanto, a contar de la fecha antes señalada la venta de inmuebles de propiedad de empresas constructoras, que hayan sido construidos por ellas o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella, se grava con el impuesto que estamos comentando.

---

<sup>8</sup> Oficio 289 de 18.01.1994, Oficio 2737 de 13.08.1986, IVA en ventas y entregas gratuitas de revista educacional. Si se realizan ventas y distribuciones gratuitas de la mencionada revista, deberá proporcionalizar el crédito fiscal.

A partir del 1° de enero de 2016, fecha de vigencia de las modificaciones incorporadas por las Leyes 20.780 y 20.899, se encuentran gravadas con IVA todas las ventas de inmuebles, nuevos o usados, con el único requisito de que sean efectuadas por un vendedor habitual.

➤ **Habitualidad en la venta de inmuebles**

Sobre este tema conviene recordar que el N° 3 del Art. 2° del DL N° 825, en su parte no modificada por la Ley N° 20.780, entrega al Servicio de Impuestos Internos la facultad exclusiva para calificar la habitualidad, conforme a lo establecido en el Art. 4° del DS N° 55, Reglamento del D. L. N° 825.

Sobre el particular, el reglamento indica que el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles de que se trata, y con estos antecedentes determinará si el ánimo que guió al contribuyente fue adquirirlo para su uso, consumo o para la reventa.

➤ **Presunción de habitualidad**

Cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.

Para los efectos de contar el plazo de un año, se entenderá que el momento de la adquisición o enajenación es aquel en que el inmueble se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a nombre del respectivo comprador y que la obra se encuentra construida, cuando ella esté completamente terminada y cuente con la debida recepción municipal, certificada por la Dirección de Obras Municipales respectiva, de acuerdo a lo establecido en el Art. 144 del D.F.L. N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Tratándose de una presunción simplemente legal, se podría probar que la causa que se tuvo en vista al comprar el inmueble no fue su posterior venta, dejando sin aplicación la presunción, por ejemplo, un empleado que compra un departamento para su uso y a los pocos meses que lo compró, lo trasladan a otra ciudad.

➤ **Presunciones de no habitualidad**

a.- La ley 20.780 dispuso en el número 3 del Art. 2° del DL N° 825 una presunción de no habitualidad, según la cual, no se considerará habitual la enajenación de inmuebles, sin atender a las características del vendedor, cuando ésta se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias.

b.- El caso de la enajenación posterior de inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista una obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo determinado.

c.- Todos aquellos casos de ventas forzadas en pública subasta autorizadas por resolución judicial.

➤ **Giro inmobiliario efectivo.**

La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo podrá ser considerada habitual.

Para efectos de determinar cuando existe un “giro inmobiliario efectivo” se considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice la venta de inmuebles, a efectos de considerar si se configura la habitualidad como elemento esencial del hecho gravado básico de venta, no siendo suficiente para darla por establecida el sólo hecho de constar tal actividad en la escritura social, inicio de actividades o en otro tipo de documento o registro.

**2.9.2 LA PROPORCIONALIDAD EN EL CASO DE VENDEDORES O CONSTRUCTORES DE INMUEBLES GRAVADOS CON IVA.**

En el caso de que una empresa constructora venda un inmueble al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU cuando éste haya sido financiado, en todo o en parte, por el referido subsidio. Desde el punto de vista de la empresa constructora y el comprador, la venta del inmueble está exenta del Impuesto al Valor Agregado en conformidad a la norma del Art. 12°, Letra F de la LIVA.

El problema es la situación de la proporcionalidad en el uso del crédito fiscal que deben aplicar los contribuyentes que, de acuerdo a lo previsto en el N° 3 del Art. 23, importen o adquiera bienes o utilicen servicios que se afecten o destinen a operaciones gravadas y exentas.

Lo anterior, por cuanto en la etapa de construcción de un inmueble se acumulará una gran cantidad de crédito fiscal que constituirá remanente de crédito fiscal, dado que al no existir ventas por la mecánica del IVA no se puede imputar a los débitos fiscales, pero en dicha etapa, la inmobiliaria o constructora no puede determinar cuántas unidades venderá afectas a IVA y cuántas exentas de dicho gravamen, por aplicación de la hipótesis de exención que contempla la ley, en el caso de los subsidios.?

## **2.10. NORMAS GENERALES ANTI ELUSION**

*La elusión era un concepto que se encontraba en debate, puesto que algunos fallos de los tribunales la habían definido como un concepto lícito y otros lo denominaban como ilícito, casos emblemáticos de esta disyuntiva eran: el caso bahía y el caso embonor, entre otros, los cuales presentaban distinto criterio. La reforma tributaria regulada en las leyes 20.780 y 20.899, procura hacerse cargo de un cuestionamiento que se presentaba sobre la planificación tributaria elusiva y su legalidad, la reforma incorpora en el código tributario las normas generales anti elusivas.*

*El artículo 4 bis del CT, establece que nos encontraremos frente a elusión de los hechos imponibles en dos casos: abuso y simulación. Y regula estos conceptos en los artículos 4 ter y 4 quater. Instruye que le corresponderá al SII probar que la existencia del abuso o simulación también reconoce que esta norma será aplicable en el caso que no se este frente a una norma especial para evitar la elusión. El artículo 4 quinquies establece el procedimiento administrativo donde se regula la elusión, además de establecer un monto para las diferencias de impuestos determinadas provisoriamente por el Servicio al contribuyente respectivo, su determinación debe exceder la cantidad equivalente a 250 Unidades Tributarias Mensuales a la fecha de la presentación del requerimiento.*

*Además de incorporar en el código los artículos 26 bis, 100 bis y 160 bis.*

**TABLA VII: Cuadro resumen de abuso y simulación**

<b>Abuso (4 ter CT)</b>		<b>Simulación (4 quater)</b>	
Cuando se evite total o parcialmente la realización del hecho gravado	...mediante actos o negocios jurídicos que, individualmente considerados o en su conjunto, no produzcan resultados o efectos jurídicos o económicos relevantes para el contribuyente o un tercero, que sean distintos de los meramente tributarios a que se refiere este inciso.	cuando los actos y negocios jurídicos de que se trate disimulen la configuración de:	del hecho gravado del impuesto
Se disminuya la base imponible o la obligación tributaria		la naturaleza de los elementos constitutivos de la obligación tributaria	
Se postergue o difiera el nacimiento de dicha obligación		su verdadero monto	
			Data de nacimiento.

El artículo 4 ter también valida el concepto de economía de opción como una acción legítima de los contribuyentes, al incorporar "Es legítima la razonable opción de conductas y alternativas contempladas en la legislación tributaria. En consecuencia, no constituirá abuso la sola circunstancia que el mismo resultado económico o jurídico se pueda obtener con otro u otros actos jurídicos que derivarían en una mayor carga tributaria"



### 3. DESARROLLO DEL CONTENIDO

#### 3.1. Análisis de los Subtemas

3.1.1. Determinar el IVA proporcional aplicado en la venta de bienes inmuebles cuando son enajenados a un beneficiario de un subsidio habitacional y la sociedad genera en forma simultánea operaciones afectas y exentas.

- Hitos en la actividad de la construcción.
  - Relación constructora – Dirección de Obras Municipales.
- 1. **Permiso municipal del contrato suma alzada:** Este tipo de contrato denominado con frecuencia llave en mano el constructor se compromete a entregar una construcción completamente terminada y en estado de funcionamiento contra la entrega de una cantidad fija, repartida en plazos pactados previamente, de acuerdo con el avance de la obra.
- 2. **Permiso de Edificación:** Es el permiso mediante el cual el director de obras municipales autoriza la construcción de una obra a petición de un usuario. Para obtener este permiso se debe elevar una solicitud de permiso de edificación los cuales deben pagar un derecho que corresponderá al 1,5% del presupuesto total de la obra, según valores entregados por el MINVU. Los antecedentes necesarios para la obtención del permiso de edificación se encuentran detallados en el art. 5.1.6, de la ordenanza general de urbanismo y construcción.
- 3. **Recepción Municipal definitiva:** La recepción final de una propiedad corresponde a un certificado emitido por la dirección de obras municipales, donde se habilita y aprueba el uso de una construcción y/o edificación para ser habitado o usado en el destino previsto. Para realizar esta acción es necesaria la intervención de un arquitecto donde certifica que la obra se ejecutó de acuerdo con lo contemplado en la ley.

- **Relación Constructora – Comprador**

1. **Promesa de Compra Venta:** En términos simples, una promesa de compraventa es un contrato en el cual las partes se comprometen, una a vender una propiedad y la otra a pagar un determinado precio por ella. Se establecen las condiciones y la fecha de realización del contrato final de compraventa.
2. **Anticipos parciales:** Son los anticipos recibidos por contratos de construcción, que de acuerdo con los términos contractuales corresponda aplicar a estados de pago.
3. **Escritura de Compra Venta:** Es el documento legal mediante el cual se transfiere el dominio de una propiedad. Una escritura individualiza a las partes vendedora y compradora, y/o Bancos o Mutuarias. En ella se describe detalladamente el motivo y materia de la compraventa, fijando su precio, forma de pago y otras consideraciones. Este documento debe realizarse ante un notario público, quién certifica la identidad de los comparecientes a la escritura.  
  
La compraventa se perfecciona, es decir finaliza, cuando la escritura de compraventa o de transferencia se inscribe en el conservador de bienes raíces respectivo.
4. **Entrega de la propiedad:** Momento en el cual se hace entrega real de la propiedad por parte del vendedor al comprador.

**TABLA VIII: Hitos en la relación Constructora - Inmobiliaria**

Relación Constructora Inmobiliaria				
Hitos	Antes de reforma	Ley 20.780	Ley 20.899	Proyecto de Modernización Boletín 12043-05
1. Promesa de Compra venta	Se devenga el IVA Art. 8° Letra L	No se devenga Art. 8° Letra L (Derogado)	No se devenga Art. 8° Letra L (Derogado)	No se devenga Art. 8° Letra L (Derogado)
2. Anticipos parciales del Contrato de Construcción.	Se devenga el IVA Art. 55 LIVA	No se devenga Art 55 LIVA	No se devenga Art 55 LIVA	No se devenga Art 55 LIVA
3. Escritura de Compra venta	Se devenga el IVA	No se devenga art. 55 de la LIVA	Se devenga IVA art. 55 de la LIVA	Se devenga el IVA
4. Factura	La emite la constructora a la inmobiliaria. Art. 9° LIVA	La emite el vendedor. Art. 9° LIVA	La emite el vendedor. Art. 9° LIVA	La emite el vendedor. Art. 9° LIVA
5. Exención	Sin exención	Con exención Art. 12 letra F	Con exención Art. 12 Letra F	

**Insuficiencia de la normativa actual respecto de la proporcionalidad en la venta de bienes gravados y exentos.**

La normativa actual contemplada en la ley de Impuesto a las Ventas y Servicios con las incorporaciones de la reforma tributaria la Ley N° 20.780 de 2014 sobre reforma tributaria y Ley N° 20.899 de 2016 sobre perfeccionamiento de reforma tributaria, vigentes a partir del 1 de enero del 2017, las que ampliaron la definición de venta, vendedor y crean la exención para las viviendas adquiridas en todo o parte por el beneficiario de un subsidio habitacional, producto de las modificaciones indicadas se genera la interrogante por la aplicación del IVA crédito fiscal proporcional en las empresas del área de la construcción, ya que el reglamento del IVA en su artículo 43, no contemplaba la metodología de cálculo para este rubro, con fecha 8 de febrero del 2018 se publica el DS 682 del 2017 el que introduce la incorporación de la facultad del director para establecer otros métodos para determinar el iva crédito fiscal proporcional "....**Lo anterior se aplicará en forma especial, pero no limitada, respecto de proyectos de lato desarrollo u otras operaciones en que transcurra un tiempo considerable entre la generación del crédito fiscal y el devengo del**

**débito fiscal.**” El legislador incorpora este texto con la intención de incluir a las empresas del área de la construcción. Posteriormente el SII publica la circular N ° 21 del 12 de abril del 2018, la que incorpora las modificaciones del reglamento. Dentro de las consultas públicas que se realizaron a las modificaciones al reglamento DL 825 de 1974 solamente se realizó una que dice relación con el art. 8vo. Letra M.

La normativa actual contempla un mecanismo de proporcionalidad, sin embargo, este método no es suficiente al aplicarlo en la actividad de la construcción, aun después de la modificación del reglamento, ya que éste faculta al director para determinar otra forma de cálculo el cual tampoco ha sido instruido en nuestro ordenamiento jurídico y no existe opinión doctrinaria ni jurisprudencia judicial o administrativa que lo discuta o aclare. El mecanismo actual que contempla la normativa considera la aplicación de la proporcionalidad en el caso que las ventas afectas y exentas se realicen en el mismo periodo tributario que se realiza las compras, situación que no ocurre en el área de la construcción ya que en esta área las compras se realizan con desfase considerable de las ventas, producto de este desfase se genera un remanente el cual se sigue acumulando a la espera de los débitos. Antes era costo e IVA no recuperable.

En el Ord. N° 1075, del 19 de mayo del 2017, se realiza la consulta al director por la metodología a aplicar en la determinación del IVA proporcional en el área de la construcción, se deduce de lo señalado por el SII que se sugiere a las empresas constructoras e inmobiliarias determinar el IVA C.F. en base a proyectos. Si dichas empresas pueden determinar previamente la cantidad o porcentaje de viviendas que construirán con o sin el beneficio del subsidio habitacional pueden tener a derecho en su totalidad al IVA C.F. si dichas viviendas son afectas, mientras que si el proyecto es exento no tendrán derecho a dicho crédito. Dentro de las afirmaciones que realiza el SII en su respuesta establece que las normas de proporcionalidad serán aplicadas solamente en aquellos casos en que las adquisiciones, importaciones de materiales y servicios utilizados por la empresa tengan una destinación compartida entre una o más actividades afectas y exentas o no gravadas. Revisada y analizada la normativa, jurisprudencia administrativa se mantiene la interrogante con respecto a la aplicación de la metodología de cálculo del IVA proporcional en las empresas constructoras, debido a que las interrogantes se mantienen con respecto a la imputación del

remanente, puesto que este tiene una destinación compartida, en ventas afectas y exentas, pero nuestra legislación no contempla un método de cálculo proporcional para el remanente.

**Proyecto de modernización de la reforma tributaria con respecto al IVA en la construcción.**

El proyecto de modernización de la reforma contempla la incorporación del N°6 del art. 23 de la ley de impuesto al valor agregado, "Cuando los contribuyentes que se dediquen a la venta habitual de bienes corporales inmuebles o las empresas constructoras no puedan determinar la procedencia del crédito fiscal conforme a los números 1 al 3 de este artículo, en el período tributario en que adquirieron o construyeron los bienes, deberán aplicar las siguientes reglas:

- a) El impuesto soportado será considerado provisionalmente como crédito fiscal del período correspondiente; y
- b) El crédito fiscal provisional deberá ser ajustado en cada periodo en que se realicen operaciones no gravadas o exentas, adicionando, debidamente reajustado, al débito fiscal de dicho período, el monto equivalente al impuesto soportado en la adquisición o construcción de la o las unidades que se transfieren en dichas operaciones."

El proyecto de modificación de la reforma pretende hacerse cargo de la problemática e incertidumbre en la que se encontraba el área de la construcción.

A continuación, ejemplificaremos lo anteriormente formulado con un caso, en donde la empresa Constructora Magister Ltda. está desarrollando 3 proyectos en forma paralela, posteriormente venderá dichas propiedades a la Inmobiliaria AFE Ltda. ambas pertenecientes al mismo holding. Haremos la comparación antes y después de reforma, analizaremos los distintos escenarios y presentaremos las conclusiones respectivas.

La información en detalle se presenta a continuación:

**PROYECTO N°1:** En la comuna de Ñuñoa se construye un edificio de 7 pisos con 10 departamentos en cada piso, 50 estacionamientos, 50 bodegas y 3 locales comerciales, además de las áreas comunes como quinchos, piscinas y áreas verdes. La fecha de inicio es el 01/07/2015 y la fecha de término será el 31/07/2017.

**TABLA IX: Información proyecto N°1**

Inmuebles	Cantidad	Mts 2 construidos	Precio de venta en UF (Incluye terreno)	Total mts. Construidos	Valor unitario de IVA CF por mt.2
Depto. Tipo A	30	90	3.348	2.700	310
Depto. Tipo B	20	74	3.004	1.480	255
Depto. Tipo C	20	65	1.979	1.300	224
Local Comercial A	1	30	2.183	30	103
Local Comercial B	1	40	2.310	40	138
Local Comercial C	1	50	2.438	50	172
Bodegas	50	6	167	300	21
Estacionamientos	50	12	243	600	41
Total mts.				<b>6.500</b>	

**PROYECTO N°2:** Se construirán 80 viviendas sociales en la comuna de San Bernardo, fecha de inicio obra 01/08/2015, término de la primera etapa 31/05/2017 30 viviendas, término de la segunda etapa 30/08/2017 50 viviendas terminadas.

**TABLA X: Información proyecto N°2**

Inmuebles	Cantidad	Mts 2 construidos	Precio de venta en UF (Incluye terreno)
Casas Tipo A	40	54	450
Casas Tipo B	40	60	500

**PROYECTO N°3:** En la comuna de Valparaíso se construirá un condominio de 20 casas, 10 casas tipo A y 10 casas tipo B, fecha de inicio de la obra 01/10/2015 y fecha de término 31/10/2017.

**TABLA XI: Información proyecto N°3**

Inmueble N°	Cantidad	Mts 2 construidos	Precio de venta en UF (Incluye terreno)
Casas Tipo A	10	120	4.000
Casas Tipo B	10	150	4.500

### **3.1.1.1. Ejercicio Antes de Reforma**

A continuación, analizaremos a través del desarrollo de este ejercicio la situación antes de reforma, en donde la situación más común era la organización de una constructora e inmobiliaria con la finalidad de obtener los beneficios que ofrecía en ese momento la normativa vigente. Con el supuesto que la constructora marginaba un 5% al traspasar dichos inmuebles a la inmobiliaria.

**TABLA XII: Estado de Resultado antes de reforma.**

**Estado de Resultados**

<b>Conceptos</b>	<b>Proyecto 1</b>	<b>Proyecto 2</b>	<b>Proyecto 3</b>
<b>Ingresos por ventas</b>	<b>6.071.837.001</b>	<b>1.013.349.480</b>	<b>2.274.993.550</b>
(-) Costo Construcción	-4.739.025.000	-811.331.000	-1.760.337.000
(-) Terreno	<u>-1.027.111.497</u>	<u>-150.941.535</u>	<u>-401.469.450</u>
Utilidad	305.700.504	51.076.945	113.187.100
Margen de Utilidad	<b>5,03%</b>	<b>5,04%</b>	<b>5,0%</b>

En este Estado de Resultados hacemos un paralelo entre los tres proyectos para los cuales se margina un 5% después de rebajar como costo los materiales, mano de obra y el valor del terreno.

**TABLA XIII: Determinación del valor de la venta antes de reforma.**

**Determinación del Valor total de la venta**

<b>Conceptos</b>	<b>Proyecto 1</b>	<b>Proyecto 2</b>	<b>Proyecto 3</b>
(+)Ingresos por ventas	6.071.837.001	1.013.349.480	2.274.993.550
(-)Costo Terreno	<u>-1.027.111.497</u>	<u>-150.941.535</u>	<u>-401.972.100</u>
(=)Base Imponible	5.044.725.504	862.407.945	1.873.021.450
(+)IVA D.F. (19%)	958.497.846	163.857.510	355.874.076
(-)Menos CEEC (65%)	<u>-455.206.519</u>	<u>-106.598.541</u>	<u>-120.440.835</u>
(=)Valor Bruto	5.548.016.831	919.666.914	2.108.454.691
(+)Valor Terreno	1.027.111.497	150.941.535	401.972.100
(=)Valor Final Venta	<b>6.575.128.328</b>	<b>1.070.608.449</b>	<b>2.510.426.791</b>

El valor de la venta estará dado por el costo de venta más el margen del 5% como utilidad más el 6.65% del IVA D.F., la suma de estos valores conforma el total que será traspasado a la



inmobiliaria, debemos considerar que este valor se distorsiona cuando el beneficio CEEC está por sobre el tope de 225 U.F. en cuyo caso solo debemos considerar el tope.

**TABLA XIV: Beneficios obtenidos por la constructora antes de reforma.**

**BENEFICIOS OBTENIDOS POR LA CONSTRUCTORA**

<b>Conceptos</b>	<b>Proyecto 1</b>	<b>Proyecto 2</b>	<b>Proyecto 3</b>
65% CEEC	455.206.519	106.598.541	120.440.835
Utilidad	305.700.504	51.076.945	113.187.100
<b>Total Beneficios</b>	<b>760.907.023</b>	<b>157.675.486</b>	<b>233.627.935</b>

Como podemos apreciar antes de reforma los beneficios para la empresa constructora era el 65% como CEEC (con tope de 225 U.F.) más la utilidad del 5% traspasada a la Inmobiliaria.

**TABLA XV: Resumen de IVA para los tres proyectos antes de reforma.**

**RESUMEN IVA PARA LOS TRES PROYECTOS**

<b>Mes</b>	<b>Año</b>	<b>IVA D.F.</b>	<b>Crédito 65%</b>	<b>IVA C. F.</b>	<b>Remanente</b>	
Junio	2016			39.365.150	39.365.150	
Julio				39.503.850	78.869.000	
Agosto				39.694.800	118.563.800	
Septiembre				40.639.670	159.203.470	
Octubre				40.551.510	199.754.980	
Noviembre				40.516.930	240.271.910	
Diciembre				42.188.170	282.460.080	
Enero		2017			43.348.424	325.808.504
Febrero					44.140.914	369.949.418
Marzo					63.237.282	433.186.700
Abril					95.522.785	528.709.485
Mayo					96.635.881	625.345.366
Junio			19.419.329	12.622.564	96.472.025	715.020.626
Julio			32.283.303	20.984.147	97.196.723	800.918.193
Agosto			235.475.879	114.727.638	51.669.360	731.839.312
Septiembre			197.831.504	104.891.881	33.458.639	672.358.328
Octubre			191.007.554	98.028.556	33.572.316	612.951.646
Noviembre			381.178.031	162.865.437	525.160	395.164.212
Diciembre			421.269.580	168.125.672	516.192	142.536.496
<b>TOTAL</b>		<b>1.478.465.180</b>	<b>682.245.895</b>	<b>938.755.781</b>	<b>142.536.496</b>	

Al término de la venta de todas las viviendas la empresa constructora quedaba con un remanente de IVA C.F. por un valor de \$142.536.496.- Además de un crédito CEEC que podía descontar de sus P.P.M. el cual asciende a un valor de \$682.245.895.-

Considerando que en este período la Empresa estaba organizada como un holding, en donde la venta de los inmuebles construidos los traspasaba a la Inmobiliaria marginando un 5% y suponiendo que la Inmobiliaria vende el consumidor final con un 15% de margen que es el óptimo para este tipo de actividad. Tendremos la siguiente situación:

**TABLA XVI: Utilidad en la venta por la inmobiliaria antes de reforma.**

### Inmobiliaria

#### **Utilidad en venta de Inmobiliaria a Comprador**

<b>Conceptos</b>	<b>Proyecto 1</b>	<b>Proyecto 2</b>	<b>Proyecto 3</b>
<b>Margen aplicado</b>	15%	15%	15%
Utilidad por 2da venta.	986.269.249	160.591.267	376.564.019
I.V.A. recuperado en la venta (parte del costo)	503.291.327	57.258.969	235.433.241
<b>TOTAL BENEFICIOS ADICIONAL</b>	<b>1.489.560.576</b>	<b>217.850.236</b>	<b>611.997.259</b>
<b>TOTAL BENEFICIOS PRIMERA VENTA</b>	<b>760.907.023</b>	<b>157.675.486</b>	<b>233.627.935</b>
<b>Beneficios total holding</b>	<b>2.250.467.599</b>	<b>375.525.722</b>	<b>845.625.194</b>
	34%	35%	34%
<b><u>DETALLE DE VALORES</u></b>			
Costo traspasado de constructora a inmobiliaria	6.575.128.328	1.070.608.449	2.510.426.791
Utilidad por venta inmobiliaria-cliente final	986.269.249	160.591.267	376.564.019
<b>Costo total de la obra vendida al cliente final</b>	<b>7.561.397.577</b>	<b>1.231.199.716</b>	<b>2.886.990.809</b>

La Inmobiliaria vende al consumidor final adicionando al precio inicial el nuevo margen que es aprox. un 15% para este rubro y además tiene la posibilidad de recuperar el IVA C.F. del 6.65% pagado por la compra del inmueble. El CEEC es sólo un beneficio para nuestro flujo de caja, no es una utilidad en sí.

### 3.1.1.2. Ejercicio Después de Reforma (Ley 20.780 y 20.899)

Los cambios después de reforma son los siguientes:

- Se grava con IVA la venta de inmuebles cualquiera sea el vendedor, sin restricción sólo para empresas constructoras.
- El beneficio del CEEC es modificado según el siguiente esquema:

**TABLA XVII: Topes CEE después de reforma.**

TOPES CEEC		
AÑO	TOPE	
2014	4.500	Para todo tipo de viviendas
2015	4.000	
2016	3.000	
2017	2.000	
2017	2.200	
		Sólo viviendas con subsidio

- La venta de viviendas con subsidio habitacional por suma alzada, contrato de arriendo con opción de compra y contratos generales de construcción quedan exentos de IVA.

Aplicando estos nuevos cambios desarrollaremos el mismo ejercicio anterior demostrando las diferencias en los beneficios para la constructora e inmobiliaria, así como también la recaudación de impuestos para el estado.

El problema que se nos genera después de reforma al crear la exención en la venta de inmuebles con subsidio dice relación con la proporcionalidad del IVA de uso común.

En el siguiente recuadro presentamos el cálculo de dicho concepto, en el proyecto N°1 y N°3 se nos genera un IVA de uso común, puesto que en ambos proyectos hay venta de viviendas afectas, en cambio en el proyecto N°2 solo hay venta de viviendas sociales no afectas, por lo cual la diferencia de uso común se imputa a costo en este proyecto.

**TABLA XVIII: Cálculo de la proporción de IVA de uso común.**

CALCULO DE LA PROPORCION DE IVA DE USO COMUN										
Mes	Ventas Afectas Pyto. 1 acumulado	Ventas Exentas Pyto. 2 acumulado	Ventas Afectas Pyto. 3 acumulado	Ventas Totales acumulado	% de Proporción Pyto. 1	% de Proporción Pyto. 3	Iva Uso Común	IVA común a Utilizar Pyto. 1	IVA común a Utilizar Pyto. 3	Imputado a costo Pyto. 2
ene-17							526.984			
feb-17							520.904			
mar-17							621.262			
abr-17							776.625			
may-17							501.201			
jun-17							460.275			
jul-17							502.683			
ago-17	980.785.646	258.576.030		1.239.361.676	0,79		466.830	369.432	-	97.398
sept-17	1.606.173.183	674.247.582		2.280.420.766	0,70		668.629	470.937	-	197.692
oct-17	2.299.387.825	986.365.779		3.285.753.605	0,70		432.516	302.677	-	129.839
nov-17	3.061.163.265	1.295.121.405	1.136.072.600	5.492.357.270	0,56	0,21	525.160	292.698	108.627	123.835
dic-17	4.011.292.938	1.624.295.250	2.274.993.550	7.910.581.738	0,51	0,29	516.192	261.750	148.451	105.991
<b>Total</b>	<b>4.011.292.938</b>	<b>1.624.295.250</b>	<b>2.274.993.550</b>	<b>7.910.581.738</b>			<b>2.609.327</b>	<b>1.697.494</b>	<b>257.078</b>	<b>654.755</b>

**TABLA XIX: Estado de Resultado después de reforma.**

**Estado de Resultados**

Conceptos	Proyecto 1	Proyecto 2	Proyecto 3
Ingresos por ventas	6.071.837.001	1.013.349.480	2.274.993.550
<b>Menos</b>			
Costo de Ventas			
Materiales y M.O.	-4.739.025.000	-811.331.000	-1.760.337.000
Costo Terreno	-1.027.111.497	-150.941.535	-401.469.450
IVA C.F. por compras de materiales (Costo)	-	-106.594.180	-
IVA C.F. Uso Común (Costo)	-	-654.755	-
<b>Resultado</b>	<b>305.700.504</b>	<b>-56.171.990</b>	<b>113.187.100</b>
	5,0%	-5,5%	5,0%

Al desarrollar el ejercicio con los mismos parámetros y valores después de reforma los cambios en el Estado de Resultado son los siguientes:

- En el proyecto N°2 en donde la venta de inmuebles se restringe solo a viviendas sociales debemos llevar a costo tanto el IVA C.F. de las compras de materiales como el IVA de uso común, lo cual hace que el resultado sea negativo.
- Si bien en el Proyecto 1 se venden viviendas afectas y exentas se genera el problema de como proporcionalizar el IVA que ha sido acumulado como remanente.

- En el proyecto N°3, no se nos genera el problema de la proporcionalidad del IVA, puesto que son sólo viviendas afectas.

**TABLA XX: Determinación del valor para la venta después de reforma.**

**Determinación del Valor total para la venta**

<b>Conceptos</b>	<b>Proyecto 1</b>	<b>Proyecto 2</b>	<b>Proyecto 3</b>
(+)Ingresos por ventas	6.071.837.001	1.013.349.480	2.274.993.550
(-)Costo Terreno	<u>-1.027.111.497</u>	<u>-150.941.535</u>	<u>-401.469.450</u>
(=)Base Imponible	5.044.725.504	862.407.945	1.873.524.100
(+)IVA D.F. (19%)	958.497.846	-	355.969.579
(-)Menos CEEC (65%)	<u>-127.628.922</u>	<u>-106.573.944</u>	<u>-</u>
(=)Valor Bruto	5.875.594.428	755.834.001	2.229.493.679
(+)Valor Terreno	<u>1.027.111.497</u>	<u>150.941.535</u>	<u>401.469.450</u>
(=)Valor Final Venta	<b>6.902.705.925</b>	<b>906.775.536</b>	<b>2.630.963.129</b>

En el estado de resultados se puede reflejar la diferencia en el precio de venta al comprador final, en donde:

- En el proyecto N°2 el valor final de la venta es menor debido a que estas viviendas están exentas de IVA, pero sí aprovechan el beneficio del CEEC.
- En cambio, en el proyecto N°1 y N°3 el valor final para la venta es mayor, debido a que ya no tienen el beneficio CEEC.

**TABLA XX: Beneficios obtenidos en la venta para la constructora después de reforma.**

**BENEFICIOS OBTENIDOS EN ESTA VENTA PARA LA CONSTRUCTORA**

<b>Conceptos</b>	<b>Proyecto 1</b>	<b>Proyecto 2</b>	<b>Proyecto 3</b>
65% CEEC	127.628.922	106.573.944	-
Utilidad	<u>305.700.504</u>	<u>-56.171.990</u>	<u>113.187.100</u>
<b>Total Beneficios</b>	<b>433.329.426</b>	<b>50.401.955</b>	<b>113.187.100</b>

Los beneficios para los 3 proyectos después de reforma son menores, principalmente por la disminución del tope CEEC y por qué en los proyectos con subsidio el IVA C.F. pasa a formar parte del costo.

**TABLA XXI: Resumen de IVA para los tres proyectos después de reforma.**

**RESUMEN IVA DE LOS TRES PROYECTOS**

Mes	Año	IVA D.F.	Crédito 65%	IVA C. F.	Remanente	IVA a pagar	
Julio	2015			24.288.080	24.288.080		
Agosto				28.132.160	52.420.240		
Septiembre				27.801.560	80.221.800		
Octubre				36.559.990	116.781.790		
Noviembre				36.089.550	152.871.340		
Diciembre				36.542.890	189.414.230		
Enero				36.442.760	225.856.990		
Febrero				36.634.660	262.491.650		
Marzo				36.614.710	299.106.360		
Abril				36.950.250	336.056.610		
Mayo				37.120.490	373.177.100		
Junio				37.380.030	410.557.130		
Julio	2016			37.242.090	447.799.220		
Agosto				36.931.820	484.731.040		
Septiembre				37.136.830	521.867.870		
Octubre				37.134.170	559.002.040		
Noviembre				36.959.750	595.961.790		
Diciembre				37.500.300	633.462.090		
Enero	2017			37.375.280	670.837.370		
Febrero				37.175.020	708.012.390		
Marzo				38.258.210	746.270.600		
Abril				38.232.750	784.503.350		
Mayo				38.146.490	822.649.840		
Junio				12.612.721	38.324.520	860.974.360	
Julio				20.989.682	38.671.270	899.645.630	
Agosto			224.712.039	31.934.140	14.210.362	721.078.093	
Septiembre			159.004.935	51.335.437	9.794.997	623.203.591	
Octubre			169.454.951	38.546.597	9.728.577	502.023.814	
Noviembre			361.710.614	38.131.320	401.325	178.845.845	
Diciembre			399.584.885	40.652.970	410.201		179.675.869
<b>TOTAL</b>		<b>1.314.467.425</b>	<b>234.202.866</b>	<b>934.191.092</b>	<b>-</b>	<b>179.675.869</b>	

Al presentar el resumen del IVA al término del período se genera un IVA D.F. a pagar, a diferencia del período antes de reforma en donde el resultado era un remanente.

**TABLA XXII: Utilidad en la venta de la Inmobiliaria al comprador final después de reforma.**

**Inmobiliaria**

**Utilidad en venta de Inmobiliaria a Comprador**

<b>Conceptos</b>	<b>Proyecto 1</b>	<b>Proyecto 2</b>	<b>Proyecto 3</b>
<b>Margen aplicado</b>	15%	15%	15%
Utilidad por 2da venta.	910.775.550	152.002.422	341.249.033
<b>TOTAL BENEFICIOS PRIMERA VENTA</b>	<u>433.329.426</u>	<u>50.401.955</u>	<u>113.187.100</u>
<b>Beneficios total holding</b>	<b>1.344.104.976</b>	<b>202.404.377</b>	<b>454.436.133</b>
	22%	20%	20%
<b><u>DETALLE DE VALORES</u></b>			
Costo traspasado de constructora a inmobili	6.071.837.001	1.013.349.480	2.274.993.550
Utilidad por venta inmobiliaria-cliente final	<u>910.775.550</u>	<u>152.002.422</u>	<u>341.249.033</u>
<b>Costo total de la obra vendida al cliente</b>	<b>6.982.612.551</b>	<b>1.165.351.902</b>	<b>2.616.242.583</b>

Al aplicar el mismo margen de 15% después de reforma y habiéndose organizado con 2 rut los beneficios del holding son inferiores después de la reforma.

El costo que se traspasa a la Inmobiliaria ya no lleva consigo el IVA C.F. como costo, puesto que este IVA debe recuperarse al gravarse la venta de los inmuebles realizados por la inmobiliaria.

## **CONCLUSIONES**

- La proporcionalidad del IVA C.F. se debe aplicar en el momento que se generen ventas afectas y ventas exentas, lo cual es impracticable en los proyectos de lato desarrollo como es el área de la construcción.
- En la actualidad las empresas constructoras hacen uso del remanente del crédito fiscal en un 100% según lo establecido en la normativa.
- La determinación de la proporcionalidad para este caso se calcula sobre el IVA de uso común por aquellos gastos (sala de ventas) que se generan en el mismo periodo de las ventas y que no representan el IVA principal incurrido en la compra de materiales para el proyecto.
- El costo para proyectos exentos es mayor después de reforma, debido a que el IVA C.F. soportado en las compras y que es totalmente irre recuperable debe ser llevado a costo, así como también el IVA proporcional de uso común que es parcialmente irre recuperable debe ser llevado a gasto.
- El valor del IVA imputado a costo es superior cuando se utiliza la proporcionalidad sobre la base del mt2 comparada con la base sobre el precio de venta.
- Al utilizar el método de proporción sobre la base de mt2 se tiende a pensar que no se está gravando valores sino cantidades, debemos destacar que dicho factor se aplica sobre la base del remanente del IVA C.F.
- Es necesario que todas las empresas constructoras implementen sistemas de control para sus proyectos, de tal manera que en cualquier momento puedan determinar el IVA C.F. por cada uno de sus inmuebles construidos.
- Con respecto a las NGA, podemos mencionar las siguientes conclusiones:
  - Los métodos aquí propuestos pretenden determinar una correcta relación entre los IVA D.F. e IVA C.F., lo cual está lejos de vulnerar las NGA.



- Entre ambos métodos elegiremos aquel en el cual determinamos la proporción según el precio de venta, puesto que imputamos a gasto un valor menor, así no hay abuso ni simulación (Art. 4 ter y 4 quater C.T.)

## **Bibliografía**

- Reporte Tributario 56 CET diciembre 2014: REFORMA TRIBUTARIA – IVA EN LA VENTA DE INMUEBLES
- Esteban Escalona Caba, Análisis teórico y práctico del sistema de prorrateo del crédito fiscal proporcional efectos en la industria inmobiliaria. Depto. Control y Gestión y Sistemas de Información. FEN Universidad de Chile CET:
- Eduardo Miranda, Univ. De Chile, Santiago septiembre 2017. Prof. Guía: Christian Delcorto Tesis: Análisis Normativo y Criterios del Aplicación para el Hecho Gravado de la Letra M del Art. 8° DL 825 bajo normas de proporcionalidad del IVA.
- INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, Valparaíso, 14 de julio de 2014. BOLETÍN N° 9.290-05
- Circular N° 13 del 24 de marzo del 2016 Imparte instrucciones sobre las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias, en lo que dice relación con el DL N° 825 sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, Ley 20.780 y Art. 21°, del DL N° 910, sobre crédito especial de empresas constructoras
- Circular N° 42 del 05 de Junio del 2015 Modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780, de 29 de septiembre de 2014, a los Arts 2°, 8°, 9°, 12° letra F, 16° letras D y G, 18°,19°, y 23° N° 6 del DL N° 825, de 1974, y normas transitorias respectivas, relacionadas con la inclusión en la normativa tributaria sobre el Impuesto al Valor Agregado de la venta de inmuebles efectuada por vendedores habituales
- Rodrigo Andrés Pérez Pino Profesor Guía: Octavio Canales TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE MAGÍSTER EN TRIBUTACIÓN; SITUACIÓN TRIBUTARIA DEL MAYOR VALOR EN LA VENTA DE BIENES RAÍCES CONFORME A LAS NORMAS DE LEY N° 20.780 Y 20.899 Parte I
- Meza, Roja Rafael, MEMORIA PARA OPTAR AL GRADO DE LICENCIADO EN CIENCIAS

JURÍDICAS Y SOCIALES, ELUSIÓN Y NORMAS ANTIELUSIVAS A LA LUZ DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA, PROFESOR GUÍA: VÍCTOR MANUEL AVILÉS HERNÁNDEZ, SANTIAGO DE CHILE ENERO DE 2015

- MASSONE PARODI, Pedro. El impuesto a las ventas y servicios (Impuesto al Valor Agregado). Valparaíso.
- VERGARA QUEZADA, GONZALO. Análisis crítico de la norma antielusiva genérica de la Ley N°20.780. Centro de estudios tributarios Universidad de Chile.
- MATUS FUENTES, MARCELO. La elusión tributaria y su sanción en la Ley N°20.780. Hacia un concepto de negocio jurídico elusivo. Ius et Praxis vol. 23 n°1 Talca sept. 2017
- VERGARA QUEZADA, GONZALO. Norma Antielusiva general. Edit. LIBROMAR, 1° Edición. Agosto 2016.

## ANEXOS

### Costos generados en la construcción del Proyecto N°1

Periodos	Costos Afectos a IVA				Total Afectos	IVA C.F.	Exentos Mano de Obra	Total Costo
	Materiales	Maquinarias	Subcontrat	Varios				
jul-15	75.154	15.645	29.548	7.485	127.832	24.288	65.148	192.980
ago-15	74.587	15.754	29.478	7.591	127.410	24.208	65.478	192.888
sept-15	74.632	14.784	29.357	7.256	126.029	23.946	65.365	191.394
oct-15	71.995	15.660	29.478	7.354	124.487	23.653	65.159	189.646
nov-15	70.225	15.784	29.359	7.451	122.819	23.336	65.248	188.067
dic-15	70.874	14.963	29.751	7.984	123.572	23.479	65.659	189.231
ene-16	70.990	15.822	29.651	7.159	123.622	23.488	65.136	188.758
feb-16	70.668	15.887	29.653	7.521	123.729	23.509	65.197	188.926
mar-16	70.113	15.330	29.451	7.998	122.892	23.349	65.447	188.339
abr-16	70.668	14.996	29.784	7.950	123.398	23.446	65.338	188.736
may-16	70.990	15.265	29.778	8.620	124.653	23.684	65.778	190.431
jun-16	72.698	15.587	29.662	7.990	125.937	23.928	65.339	191.276
jul-16	71.873	15.854	28.447	8.104	124.278	23.613	65.001	189.279
ago-16	70.458	15.965	28.996	8.330	123.749	23.512	65.991	189.740
sept-16	70.548	15.753	28.441	8.660	123.402	23.446	65.448	188.850
oct-16	71.582	15.468	27.559	8.900	123.509	23.467	65.778	189.287
nov-16	72.658	15.687	27.369	8.710	124.424	23.641	63.496	187.920
dic-16	73.562	15.449	28.457	8.650	126.118	23.962	63.478	189.596
ene-17	72.650	15.014	28.100	8.450	124.214	23.601	63.225	187.439
feb-17	72.170	12.009	30.450	8.320	122.949	23.360	62.448	185.397
mar-17	72.654	15.340	30.550	8.940	127.484	24.222	62.395	189.879
abr-17	72.660	15.248	30.790	8.760	127.458	24.217	61.900	189.358
may-17	73.880	15.036	30.668	8.054	127.638	24.251	61.452	189.090
jun-17	74.990	15.024	30.947	8.035	128.996	24.509	61.330	190.326
jul-17	75.880	15.230	30.487	8.641	130.238	24.745	61.954	192.192
<b>Total</b>	<b>1.809.159</b>	<b>382.554</b>	<b>736.211</b>	<b>202.913</b>	<b>3.130.837</b>	<b>594.859</b>	<b>1.608.188</b>	<b>4.739.025</b>

### Ventas generadas

U.F. 31/08/2017 26.604,10

Agosto 2017	Con Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	Sin Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	IVA D.F.	65% Crédito	Tope 225 U.F.	Beneficio CEEC	IVA dtnado.	Cantidad venta	Cant. Sin subsido
Depto. Tipo A			-	599.166.946	113.423.021	712.589.967	113.841.720	73.997.118	47.887.380	47.887.380	65.954.340	8	8
Depto. Tipo B			-	341.308.162	58.286.830	399.594.992	64.848.551	42.151.558	29.929.613	29.929.613	34.918.938	5	5
Depto. Tipo C	169.660.866	40.958.313	210.619.179			-	32.235.565	20.953.117	23.943.690	20.953.117	11.282.448	4	-
Bodega	13.941.969	3.780.767	17.722.736	17.427.461	4.725.959	22.153.420	5.960.192	3.874.125	53.873.303	3.874.125	2.086.067	9	5
Estacionamiento	18.306.462	7.561.535	25.867.996	22.883.077	9.451.918	32.334.996	7.826.012	5.086.908	53.873.303	5.086.908	2.739.104	9	5
<b>Total</b>	<b>201.909.297</b>	<b>52.300.615</b>	<b>254.209.912</b>	<b>980.785.646</b>	<b>185.887.729</b>	<b>1.166.673.375</b>	<b>224.712.039</b>	<b>146.062.825</b>	<b>209.507.288</b>	<b>107.731.142</b>	<b>116.980.897</b>	<b>35</b>	<b>23</b>

U.F. 30/09/2017 26.656,79

Septiembre 2017	Con Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	Sin Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	IVA D.F.	65% Crédito	Tope 225 U.F.	Beneficio CEEC	IVA dtnado.	Cantidad venta	Cant. Sin subsido
Depto. Tipo A			-	375.221.006	71.029.786	446.250.792	71.291.991	46.339.794	29.988.889	29.988.889	41.303.102	5	5
Depto. Tipo B			-	205.190.478	35.041.361	240.231.839	38.986.191	25.341.024	17.993.333	17.993.333	20.992.858	3	3
Depto. Tipo C	169.996.883	41.039.432	211.036.315			-	32.299.408	20.994.615	23.991.111	20.994.615	11.304.793	4	-
Bodega	13.969.581	3.788.255	17.757.837	17.461.977	4.735.319	22.197.296	5.971.996	3.881.797	53.980.000	3.881.797	2.090.199	9	5
Estacionamiento	27.514.077	11.364.766	38.878.843	27.514.077	11.364.766	38.878.843	10.455.349	6.795.977	71.973.333	6.795.977	3.659.372	12	6
<b>Total</b>	<b>211.480.541</b>	<b>56.192.453</b>	<b>267.672.995</b>	<b>625.387.537</b>	<b>122.171.232</b>	<b>747.558.770</b>	<b>159.004.935</b>	<b>103.353.208</b>	<b>197.926.666</b>	<b>79.654.611</b>	<b>79.350.323</b>	<b>33</b>	<b>19</b>

U.F. 31/10/2017 26.634,90

Octubre 2017	Con Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	Sin Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	IVA D.F.	65% Crédito	Tope 225 U.F.	Beneficio CEEC	IVA dtnado.	Cantidad venta	Cant. Sin subsidio
Depto. Tipo A			-	374.912.882	70.971.458	445.884.340	71.233.448	46.301.741	29.964.263	29.964.263	41.269.185	5	5
Depto. Tipo B			-	273.362.640	46.683.448	320.046.088	51.938.902	33.760.286	23.971.410	23.971.410	27.967.492	4	4
Depto. Tipo C	169.857.285	41.005.731	210.863.017			-	32.272.884	20.977.375	23.971.410	20.977.375	11.295.509	4	-
Bodega	10.468.582	2.838.858	13.307.441	17.447.637	4.731.431	22.179.068	5.304.082	3.447.653	47.942.820	3.447.653	1.856.429	8	5
Estacionamiento	18.327.655	7.570.289	25.897.944	27.491.483	11.355.433	38.846.916	8.705.636	5.658.664	59.928.525	5.658.664	3.046.973	10	6
<b>Total</b>	<b>198.653.523</b>	<b>51.414.879</b>	<b>250.068.401</b>	<b>693.214.642</b>	<b>133.741.770</b>	<b>826.956.412</b>	<b>169.454.951</b>	<b>110.145.718</b>	<b>185.778.428</b>	<b>84.019.364</b>	<b>85.435.587</b>	<b>31</b>	<b>20</b>

U.F. 30/11/2017 26.731,12

Noviembre 2017	Con Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	Sin Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	IVA D.F.	65% Crédito	Tope 225 U.F.	Beneficio CEEC	IVA dtnado.	Cantidad venta	Cant. Sin subsidio
Depto. Tipo A			-	451.520.730	85.473.415	536.994.145	85.788.939	55.762.810	36.087.012	36.087.012	49.701.927	6	6
Depto. Tipo B			-	274.350.177	46.852.094	321.202.271	52.126.534	33.882.247	24.058.008	24.058.008	28.068.526	4	4
Depto. Tipo C	170.470.904	41.153.867	211.624.770			-	32.389.472	21.053.157	24.058.008	21.053.157	11.336.315	4	-
Bodega	17.510.668	4.748.523	22.259.191	17.510.668	4.748.523	22.259.191	6.654.054	4.325.135	60.145.020	4.325.135	2.328.919	10	5
Estacionamiento	18.393.865	7.597.637	25.991.502	18.393.865	7.597.637	25.991.502	6.989.669	4.543.285	48.116.016	4.543.285	2.446.384	8	4
<b>Total</b>	<b>206.375.436</b>	<b>53.500.027</b>	<b>259.875.463</b>	<b>761.775.439</b>	<b>144.671.670</b>	<b>906.447.109</b>	<b>183.948.666</b>	<b>119.566.633</b>	<b>192.464.064</b>	<b>90.066.596</b>	<b>93.882.070</b>	<b>32</b>	<b>19</b>

U.F. 31/12/2017 26.798,14

Diciembre 2017	Con Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	Sin Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	IVA D.F.	65% Crédito	Tope 225 U.F.	Beneficio CEEC	IVA dtnado.	Cantidad venta	Cant. Sin subsidio
Depto. Tipo A			-	452.652.778	85.687.714	538.340.492	86.004.028	55.902.618	36.177.489	36.177.489	49.826.539	6	6
Depto. Tipo B			-	275.038.025	46.969.562	322.007.586	52.257.225	33.967.196	24.118.326	24.118.326	28.138.899	4	4
Depto. Tipo C	170.898.307	41.257.047	212.155.354			-	32.470.678	21.105.941	24.118.326	21.105.941	11.364.737	4	-
Bodega	21.065.484	5.712.514	26.777.999	28.087.312	7.616.686	35.703.998	9.339.031	6.070.370	84.414.141	6.070.370	3.268.661	14	8
Estacionamiento	23.049.977	9.520.857	32.570.835	27.659.973	11.425.028	39.085.001	9.634.891	6.262.679	66.325.397	6.262.679	3.372.212	11	6
Local Comercial A				53.732.059	4.760.429	58.492.488	10.209.091					1	1
Local Comercial B				55.563.862	6.347.238	61.911.100	10.557.134					1	1
Local Comercial C				57.395.664	7.934.048	65.329.712	10.905.176					1	1
<b>Total</b>	<b>215.013.768</b>	<b>56.490.419</b>	<b>271.504.187</b>	<b>950.129.673</b>	<b>170.740.703</b>	<b>1.120.870.377</b>	<b>221.377.254</b>	<b>123.308.804</b>	<b>235.153.679</b>	<b>93.734.805</b>	<b>95.971.048</b>	<b>42</b>	<b>24</b>

## RESUMEN

Meses	Con Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	Sin Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	IVA D.F.	65% Crédito	Tope 225 U.F.	Beneficio CEEC	IVA dtnado.	Cantidad venta	Cant. Sin
ago-17	201.909.297	52.300.615	254.209.912	980.785.646	185.887.729	1.166.673.375	224.712.039	146.062.825	209.507.288	107.731.142	116.980.897	35	23
sept-17	211.480.541	56.192.453	267.672.995	625.387.537	122.171.232	747.558.770	159.004.935	103.353.208	197.926.666	79.654.611	79.350.323	33	19
oct-17	198.653.523	51.414.879	250.068.401	693.214.642	133.741.770	826.956.412	169.454.951	110.145.718	185.778.428	84.019.364	85.435.587	31	20
nov-17	206.375.436	53.500.027	259.875.463	761.775.439	144.671.670	906.447.109	183.948.666	119.566.633	192.464.064	90.066.596	93.882.070	32	19
dic-17	215.013.768	56.490.419	271.504.187	950.129.673	170.740.703	1.120.870.377	221.377.254	123.308.804	235.153.679	93.734.805	95.971.048	42	24
<b>Total</b>	<b>1.033.432.566</b>	<b>269.898.392</b>	<b>1.303.330.958</b>	<b>4.011.292.938</b>	<b>757.213.105</b>	<b>4.768.506.043</b>	<b>958.497.846</b>	<b>602.437.189</b>	<b>1.020.830.123</b>	<b>455.206.519</b>	<b>471.619.926</b>	<b>173</b>	<b>105</b>

Inmuebles	Cantidad	Mts 2 construidos	Precio de venta en UF	Áreas comunes UF	Precio de venta Total UF	Valor terreno (U.F.)	Precio Neto sin Terreno (U.F.)	IVA D. Fiscal (EN U.F.)	Crédito 65%(U.F.)	TOPE Crédito 65%(U.F.)	Beneficio CEEC (Total Inmuebles)	IVA D.F. (EN U.F.)
Depto. Tipo A	30	90	3.100	248	3.348	533	2.815	535	348	225	6.750	310
Depto. Tipo B	20	74	2.800	204	3.004	438	2.566	488	317	225	4.500	263
Depto Tipo C	20	70	1.800	179	1.979	385	1.594	303	197	225	3.938	106
Bodega	50	6	150	17	167	36	131	25	16	225	809	9
Estacionamiento	50	12	210	33	243	71	172	33	21	225	1.062	11
Local Comercial A	1	30	2.100	83	2.183	178	2.005	381			-	381
Local Comercial B	1	40	2.200	110	2.310	237	2.073	394			-	394
Local Comercial C	1	50	2.300	138	2.438	296	2.142	407			-	407

## Costos generados en la construcción del Proyecto N°2

Periodos	Costos Afectos a IVA				Total Afectos	IVA C.F.	Exentos	Total Costo
	Materiales	Maquinarias	Subcontrato	Varios			Mano de Obra	Construcción
ago-15	8.458	2.587	7.951	1.658	20.654	3.924	9.548	34.126
sept-15	8.414	2.658	7.965	1.258	20.295	3.856	9.615	33.766
oct-15	8.254	2.365	7.852	1.354	19.825	3.767	9.321	32.913
nov-15	8.369	2.154	7.458	1.658	19.639	3.731	9.447	32.817
dic-15	8.754	2.658	7.450	1.326	20.188	3.836	9.558	33.582
ene-16	8.124	2.987	7.254	1.485	19.850	3.772	9.661	33.283
feb-16	8.554	2.985	7.587	1.457	20.583	3.911	9.587	34.081
mar-16	8.654	2.689	7.615	1.548	20.506	3.896	9.658	34.060
abr-16	8.984	3.458	7.936	1.658	22.036	4.187	9.021	35.244
may-16	9.124	3.159	8.102	1.954	22.339	4.244	9.045	35.628
jun-16	9.125	3.258	8.103	1.658	22.144	4.207	9.069	35.420
jul-16	9.314	3.651	8.154	1.596	22.715	4.316	9.648	36.679
ago-16	9.014	3.625	8.201	1.369	22.209	4.220	9.647	36.076
sept-16	9.357	3.669	8.215	1.668	22.909	4.353	10.488	37.750
oct-16	9.451	3.478	8.012	1.741	22.682	4.310	10.658	37.650
nov-16	9.325	3.054	8.068	1.321	21.768	4.136	10.524	36.428
dic-16	9.369	3.700	8.095	1.741	22.905	4.352	10.356	37.613
ene-17	9.478	5.500	8.078	1.159	24.215	4.601	10.958	39.774
feb-17	9.215	5.680	8.045	1.350	24.290	4.615	10.684	39.589
mar-17	9.621	5.861	8.035	1.420	24.937	4.738	10.351	40.026
abr-17	9.587	5.781	8.094	1.700	25.162	4.781	10.998	40.941
may-17	9.548	5.336	8.010	1.851	24.745	4.702	10.877	40.324
jun-17	9.550	5.014	8.066	1.950	24.580	4.670	10.256	39.506
jul-17	9.884	5.203	8.033	1.905	25.025	4.755	10.336	40.116
ago-17	9.587	5.148	8.099	1.987	24.821	4.716	10.998	40.535
	<b>227.114</b>	<b>95.658</b>	<b>198.478</b>	<b>39.772</b>	<b>561.022</b>	<b>106.594</b>	<b>250.309</b>	<b>917.925</b>

## Cálculo del CEEC

Valor U.F. 31/08/17 26.630,98

Inmueble Nº	Cantidad	Mts 2 construidos	Precio de venta en UF	Valor terreno	Precio Venta sin terreno	IVA 19%	Valor CEEC Total	Valor CEEC Total
Casas Tipo A	40	54	450	66,70	383	73	47	1.893
Casas Tipo B	40	60	500	74,11	426	81	53	2.104
<b>Total</b>				<b>5.633</b>			<b>100</b>	<b>3.997</b>

Al término de la Obra se comenzarán a vender las viviendas sociales según el siguiente esquema:

Meses	Valor U.F.	Unidades vendidas	Valor Venta (En U.F.)	Valor Terreno	Valor Venta (En pesos)	Valor Neto de Venta	IVA D.F.	Valor CEEC	IVA D.F. a pagar	Beneficio CEEC
jun-17	26.665,09	10	450	66,70	119.992.905	102.206.995	19.419.329	12.622.564	6.796.765	12.622.564
jul-17	26.597,33	15	500	74,11	199.479.975	169.912.120	32.283.303	20.984.147	11.299.156	20.984.147
ago-17	26.604,10	5	500	74,11	66.510.250	56.651.790	10.763.840	6.996.496	3.767.344	6.996.496
sept-17	26.656,79	20	450	66,70	239.911.110	204.350.363	38.826.569	25.237.270	13.589.299	25.237.270
oct-17	26.634,90	10	500	74,11	133.174.500	113.434.753	21.552.603	14.009.192	7.543.411	14.009.192
nov-17	26.731,12	10	450	66,70	120.290.040	102.460.088	19.467.417	12.653.821	6.813.596	12.653.821
dic-17	26.798,14	10	500	74,11	133.990.700	114.129.972	21.684.695	14.095.052	7.589.643	14.095.052
<b>Total</b>		<b>80</b>			<b>1.013.349.480</b>	<b>863.146.080</b>	<b>163.997.755</b>	<b>106.598.541</b>	<b>57.399.214</b>	<b>106.598.541</b>

## Costos generados en la construcción del Proyecto N°3

Periodos	Costos Afectos a IVA				Total Afectos	IVA C.F.	Exentos Mano de Obra	Total Costo
	Materiales	Maquinarias	Subcontrat	Varios				
oct-15	23.652	5.012	13.458	5.987	48.109	9.141	22.568	70.677
nov-15	23.335	5.045	13.159	5.948	47.487	9.023	22.537	70.024
dic-15	23.958	5.035	13.654	5.924	48.571	9.228	22.450	71.021
ene-16	23.884	5.026	13.487	5.935	48.332	9.183	21.361	69.693
feb-16	23.559	5.095	13.900	5.948	48.502	9.215	21.214	69.716
mar-16	23.588	5.048	14.750	5.925	49.311	9.369	21.445	70.756
abr-16	23.477	5.035	14.654	5.875	49.041	9.318	21.337	70.378
may-16	23.155	5.124	14.268	5.832	48.379	9.192	21.664	70.043
jun-16	23.245	5.145	14.355	5.911	48.656	9.245	21.668	70.324
jul-16	23.154	5.265	14.698	5.901	49.018	9.313	21.335	70.353
ago-16	23.125	5.245	14.115	5.935	48.420	9.200	21.485	69.905
sept-16	23.025	5.289	14.885	5.947	49.146	9.338	21.856	71.002
oct-16	23.014	5.298	14.995	5.945	49.252	9.358	21.445	70.697
nov-16	23.058	5.399	14.002	5.874	48.333	9.183	21.354	69.687
dic-16	23.069	5.391	14.035	5.852	48.347	9.186	21.745	70.092
ene-17	23.047	5.369	14.005	5.862	48.283	9.174	21.862	70.145
feb-17	23.158	5.352	14.369	5.540	48.419	9.200	21.658	70.077
mar-17	23.148	5.320	14.874	5.596	48.938	9.298	21.874	70.812
abr-17	23.159	5.410	14.558	5.478	48.605	9.235	21.400	70.005
may-17	23.001	5.412	14.554	5.421	48.388	9.194	22.154	70.542
jun-17	23.005	5.450	14.662	5.015	48.132	9.145	22.984	71.116
jul-17	23.457	5.480	14.265	5.068	48.270	9.171	22.147	70.417
ago-17	23.159	5.421	14.125	5.321	48.026	9.125	22.012	70.038
sept-17	23.126	5.432	14.365	6.151	49.074	9.324	22.035	71.109
oct-17	23.124	5.415	14.887	6.184	49.610	9.426	22.098	71.708
	<b>581.682</b>	<b>131.513</b>	<b>357.079</b>	<b>144.375</b>	<b>1.214.649</b>	<b>230.783</b>	<b>545.688</b>	<b>1.760.337</b>

Nota: En M\$

**CALCULO CEEC**

Inmueble N°	Cantidad	Mts 2 construidos	Precio de venta en UF	Valor terreno	Precio Neto sin Terreno	IVA D. Fiscal	Crédito 65%	TOPE Crédito 65%	Beneficio Real	IVA D.F. Dtnado.
Casas Tipo A	10	120	4.000	666,67	3.333	633	412	225	225	408
Casas Tipo B	10	150	4.500	833	3.667	697	453	225	225	472
<b>Total</b>	<b>20</b>			<b>1.500</b>	<b>7.000</b>	<b>1.330</b>	<b>865</b>	<b>450</b>	<b>4.500</b>	<b>880</b>

**Venta de los inmuebles**

U.F. 30/11/2017                      26.731,12                      UTM                      46.692

	nov-17	Valor Vivienda	Valor terreno	Valor total venta	IVA D.F.	IVA C.F. A IMPUTAR
Casas Tipo A		534.622.400	89.103.733	445.518.667	84.648.547	51.182.140
Casas Tipo B		601.450.200	111.379.667	490.070.533	93.113.401	63.977.676
<b>Total</b>		<b>1.136.072.600</b>	<b>200.483.400</b>	<b>935.589.200</b>	<b>177.761.948</b>	<b>115.159.816</b>

U.F. 31/12/2017                      26.798,14                      UTM                      46.972

	dic-17	Valor Vivienda	Valor terreno	Valor total venta	IVA D.F.	IVA C.F. A IMPUTAR
Casas Tipo A		535.962.800	89.327.133	446.635.667	84.860.777	51.489.067
Casas Tipo B		602.958.150	111.658.917	491.299.233	93.346.854	64.361.333
<b>Total</b>		<b>1.138.920.950</b>	<b>200.986.050</b>	<b>937.934.900</b>	<b>178.207.631</b>	<b>115.850.400</b>

El resumen del IVA indica lo siguiente:

Ventas	Valor Vivienda	Valor terreno	Valor total venta	IVAD.F.	CEEC 65%	IVA C.F. A IMPUTAR
nov-17	1.136.072.600	200.483.400	935.589.200	177.761.948	60.145.020	115.159.816
dic-17	1.138.920.950	200.986.050	937.934.900	178.207.631	60.295.815	115.850.400
<b>Total</b>	<b>2.274.993.550</b>	<b>401.469.450</b>	<b>1.873.524.100</b>	<b>355.969.579</b>	<b>120.440.835</b>	<b>231.010.216</b>



La Constructora instala en el año 2017 una Sala de Ventas cuyos gastos en los meses que se indican son los siguientes:

Periodos	Costos Afectos a IVA de uso común		Total Afectos	IVA C.F.	Total Gastos Sala de Ventas
	Gastos de Oficina	Gastos Varios			
ene-17	1.879.000	894.600	2.773.600	526.984	3.300.584
feb-17	1.784.000	957.600	2.741.600	520.904	3.262.504
mar-17	2.485.000	784.800	3.269.800	621.262	3.891.062
abr-17	3.152.500	935.000	4.087.500	776.625	4.864.125
may-17	1.689.200	948.700	2.637.900	501.201	3.139.101
jun-17	1.543.000	879.500	2.422.500	460.275	2.882.775
jul-17	1.658.200	987.500	2.645.700	502.683	3.148.383
ago-17	1.478.600	978.400	2.457.000	466.830	2.923.830
sept-17	2.659.400	859.700	3.519.100	668.629	4.187.729
oct-17	1.457.000	819.400	2.276.400	432.516	2.708.916
nov-17	1.965.700	798.300	2.764.000	525.160	3.289.160
dic-17	1.758.400	958.400	2.716.800	516.192	3.232.992
<b>Total</b>	<b>23.510.000</b>	<b>10.801.900</b>	<b>34.311.900</b>	<b>6.519.261</b>	<b>40.831.161</b>

#### RESUMEN IVA PARA LOS TRES PROYECTOS

Mes	Año	IVA D.F.	Crédito 65%	IVA C. F.	Remanente	
Junio	2016			39.365.150	39.365.150	
Julio				39.503.850	78.869.000	
Agosto				39.694.800	118.563.800	
Septiembre				40.639.670	159.203.470	
Octubre				40.551.510	199.754.980	
Noviembre				40.516.930	240.271.910	
Diciembre				42.188.170	282.460.080	
Enero	2017			43.348.424	325.808.504	
Febrero				44.140.914	369.949.418	
Marzo				63.237.282	433.186.700	
Abril				95.522.785	528.709.485	
Mayo				96.635.881	625.345.366	
Junio			19.419.329	12.622.564	96.472.025	715.020.626
Julio			32.283.303	20.984.147	97.196.723	800.918.193
Agosto	2017	235.475.879	114.727.638	51.669.360	731.839.312	
Septiembre		197.831.504	104.891.881	33.458.639	672.358.328	
Octubre		191.007.554	98.028.556	33.572.316	612.951.646	
Noviembre		381.178.031	162.865.437	525.160	395.164.212	
Diciembre		421.269.580	168.125.672	516.192	142.536.496	
<b>TOTAL</b>		<b>1.478.465.180</b>	<b>682.245.895</b>	<b>938.755.781</b>	<b>142.536.496</b>	

## ANALISIS DEL EJERCICIO DESPUES DE REFORMA

### Ventas del periodo agosto 2017 del proyecto N°1

U.F. 31/08/2017 26.604,10

Agosto 2017	Valor neto de venta con Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	Valor neto de venta sin Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	IVA D.F.	0,1235 CEEC	TOPE CEEC	BENEFICIO CEEC	Cantidad vendida	Cant. Sin subsidio	IVA C.F. por MT2	IVA C.F. (Costo) por MT2	IVA C.F. por PRECIO	IVA C.F. (Costo) por PRECIO
Deppto. Tipo A			-	599.166.946	113.423.021	712.589.967	113.841.720				8	8	65.892.077		70.872.868	
Deppto. Tipo B			-	341.308.162	58.286.830	399.594.992	64.848.551				5	5	33.861.206		40.371.867	
Deppto. Tipo C	169.660.866	40.958.313	210.619.179			-	32.235.565	20.953.117	23.943.690	20.953.117	4	-		23.794.361		20.068.451
Bodega	13.941.969	3.780.767	17.722.736	17.427.461	4.725.959	22.153.420	5.960.192	3.874.125		3.874.125	9	5	2.745.503	2.196.403	2.061.419	1.649.135
Estacionamiento	18.306.462	7.561.535	25.867.996	22.883.077	9.451.918	32.334.996	7.826.012	5.086.908		5.086.908	9	5	5.491.006	4.392.805	2.706.740	2.165.392
<b>Total</b>	<b>201.909.297</b>	<b>52.300.615</b>	<b>254.209.912</b>	<b>980.785.646</b>	<b>185.887.729</b>	<b>1.166.673.375</b>	<b>224.712.039</b>	<b>29.914.150</b>	<b>23.943.690</b>	<b>29.914.150</b>	<b>35</b>	<b>23</b>	<b>107.989.793</b>	<b>30.383.569</b>	<b>116.012.895</b>	<b>23.882.978</b>

### Ventas del periodo septiembre 2017 del proyecto N°1

U.F. 30/09/2017 26.656,79

Septiembre 2017	Valor neto de venta con Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	Valor neto de venta sin Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	IVA D.F.	0,1235 CEEC	TOPE CEEC	BENEFICIO CEEC	Cantidad vendida	Cant. Sin subsidio	IVA C.F. por MT2	IVA C.F. (Costo) por MT2	IVA C.F. por PRECIO	IVA C.F. (Costo) por PRECIO
Deppto. Tipo A			-	375.221.006	71.029.786	446.250.792	71.291.991				5	5	41.264.111		44.383.271	
Deppto. Tipo B			-	205.190.478	35.041.361	240.231.839	38.986.191				3	3	20.356.962		24.271.095	
Deppto. Tipo C	169.996.883	41.039.432	211.036.315			-	32.299.408	20.994.615	23.943.690	20.994.615	4			23.841.486		20.108.197
Bodega	13.969.581	3.788.255	17.757.837	17.461.977	4.735.319	22.197.296	5.971.996	3.881.797		3.881.797	9	5	2.750.941	2.200.753	2.065.502	1.652.401
Estacionamiento	27.514.077	11.364.766	38.878.843	27.514.077	11.364.766	38.878.843	10.455.349	6.795.977		6.795.977	12	6	6.602.258	6.602.258	3.254.521	3.254.521
<b>Total</b>	<b>211.480.541</b>	<b>56.192.453</b>	<b>267.672.995</b>	<b>625.387.537</b>	<b>122.171.232</b>	<b>747.558.770</b>	<b>159.004.935</b>	<b>31.672.389</b>	<b>23.943.690</b>	<b>31.672.389</b>	<b>33</b>	<b>19</b>	<b>70.974.271</b>	<b>32.644.497</b>	<b>73.974.389</b>	<b>25.015.119</b>

### Ventas del periodo octubre 2017 del proyecto N°1

U.F. 31/10/2017 26.634,90

Octubre 2017	Valor neto de venta con Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	Valor neto de venta sin Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	IVA D.F.	0,1235 CEEC	TOPE CEEC	BENEFICIO CEEC	Cantidad vendida	Cant. Sin subsidio	IVA C.F. por MT2	IVA C.F. (Costo) por MT2	IVA C.F. por PRECIO	IVA C.F. (Costo) por PRECIO
Deppto. Tipo A			-	374.912.882	70.971.458	445.884.340	71.233.448				5	5	41.230.226		44.346.824	
Deppto. Tipo B			-	273.362.640	46.683.448	320.046.088	51.938.902				4	4	27.120.326		32.334.885	
Deppto. Tipo C	169.857.285	41.005.731	210.863.017			-	32.272.884	20.977.375	23.943.690	20.977.375	4	-		23.821.908		20.091.684
Bodega	10.468.582	2.838.858	13.307.441	17.447.637	4.731.431	22.179.068	5.304.082	3.447.653		3.447.653	8	5	2.748.682	1.649.209	2.063.806	1.238.283
Estacionamiento	18.327.655	7.570.289	25.897.944	27.491.483	11.355.433	38.846.916	8.705.636	5.658.664		5.658.664	10	6	6.596.836	4.397.891	3.251.849	2.167.899
<b>Total</b>	<b>198.653.523</b>	<b>51.414.879</b>	<b>250.068.401</b>	<b>693.214.642</b>	<b>133.741.770</b>	<b>826.956.412</b>	<b>169.454.951</b>	<b>30.083.691</b>	<b>23.943.690</b>	<b>30.083.691</b>	<b>31</b>	<b>20</b>	<b>77.696.070</b>	<b>29.869.008</b>	<b>81.997.364</b>	<b>23.497.867</b>

### Ventas del periodo noviembre 2017 del proyecto N°1

U.F. 30/11/2017 26.731,12

Noviembre 2017	Valor neto de venta con Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	Valor neto de venta sin Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	IVA D.F.	0,1235 CEEC	TOPE CEEC	BENEFICIO CEEC	Cantidad vendida	Cant. Sin subsidio	IVA C.F. por MT2	IVA C.F. (Costo) por MT2	IVA C.F. por PRECIO	IVA C.F. (Costo) por PRECIO
Deppto. Tipo A			-	451.520.730	85.473.415	536.994.145	85.788.939				6	6	49.655.007		53.408.436	
Deppto. Tipo B			-	274.350.177	46.852.094	321.202.271	52.126.534				4	4	27.218.300		32.451.697	
Deppto. Tipo C	170.470.904	41.153.867	211.624.770			-	32.389.472	21.053.157	23.943.690	21.053.157	4	-		23.907.966		20.164.266
Bodega	17.510.668	4.748.523	22.259.191	17.510.668	4.748.523	22.259.191	6.654.054	4.325.135		4.325.135	10	5	2.758.611	2.758.611	2.071.261	2.071.261
Estacionamiento	18.393.865	7.597.637	25.991.502	18.393.865	7.597.637	25.991.502	6.989.669	4.543.285		4.543.285	8	4	4.413.778	4.413.778	2.175.731	2.175.731
<b>Total</b>	<b>206.375.436</b>	<b>53.500.027</b>	<b>259.875.463</b>	<b>761.775.439</b>	<b>144.671.670</b>	<b>906.447.109</b>	<b>183.948.666</b>	<b>29.921.576</b>	<b>23.943.690</b>	<b>29.921.576</b>	<b>32</b>	<b>19</b>	<b>84.045.697</b>	<b>31.080.356</b>	<b>90.107.124</b>	<b>24.411.258</b>

## Ventas del periodo diciembre 2017 del proyecto N°1

U.F. 31/12/2017 26.798,14

Diciembre 2017	Valor neto de venta con Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	Valor neto de venta sin Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	IVA D.F.	0,1235 CEEC	TOPE CEEC	BENEFICIO CEEC	Cantidad vendida	Cant. Sin subsidio	IVA C.F. por MT2	IVA C.F. (Costo) por MT2	IVA C.F. por PRECIO	IVA C.F. (Costo) por PRECIO
Depto. Tipo A			-	452.652.778	85.687.714	538.340.492	86.004.028				6	6	49.779.501		53.542.341	
Depto. Tipo B			-	275.038.025	46.969.562	322.007.586	52.257.225				4	4	27.286.541		32.533.059	
Depto. Tipo C	170.898.307	41.257.047	212.155.354			-	32.470.678	21.105.941	23.943.690	21.105.941	4			23.967.908		20.214.822
Bodega	21.065.484	5.712.514	26.777.999	28.087.312	7.616.686	35.703.998	9.339.031	6.070.370		6.070.370	14	8	4.424.845	3.318.633	3.322.327	2.491.745
Estacionamiento	23.049.977	9.520.857	32.570.835	27.659.973	11.425.028	39.085.001	9.634.891	6.262.679		6.262.679	11	6	6.637.267	5.531.056	3.271.779	2.726.482
Local Comercial A				53.732.059	4.760.429	58.492.488	10.209.091				1	1	2.765.528		6.355.733,05	
Local Comercial B				55.563.862	6.347.238	61.911.100	10.557.134				1	1	3.687.370		6.572.409,04	
Local Comercial C				57.395.664	7.934.048	65.329.712	10.905.176				1	1	4.609.213		6.789.085,03	
<b>Total</b>	<b>215.013.768</b>	<b>56.490.419</b>	<b>271.504.187</b>	<b>950.129.673</b>	<b>170.740.703</b>	<b>1.120.870.377</b>	<b>221.377.254</b>	<b>33.438.990</b>	<b>23.943.690</b>	<b>33.438.990</b>	<b>42</b>	<b>27</b>	<b>99.190.266</b>	<b>32.817.597</b>	<b>112.386.732</b>	<b>25.433.049</b>

## Resumen de ventas de los periodos agosto 2017 a diciembre 2017

### RESUMEN

Meses	Valor neto de venta con Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	Valor neto de venta sin Subsidio	Valor terreno	Valor total venta	IVA D.F.	0,1235 CEEC	TOPE CEEC	BENEFICIO CEEC	Cantidad vendida	Cant. Sin subsidio	IVA C.F. Prorrateado según m2	IVA C.F. (Costo)	IVA C.F. por PRECIO	IVA C.F. (Costo) por PRECIO
ago-17	201.909.297	52.300.615	254.209.912	980.785.646	185.887.729	1.166.673.375	224.712.039	29.914.150	23.943.690	29.914.150	35	23	107.989.793	30.383.569	116.012.895	23.882.978
sept-17	211.480.541	56.192.453	267.672.995	625.387.537	122.171.232	747.558.770	159.004.935	31.672.389	23.943.690	31.672.389	33	19	70.974.271	32.644.497	73.974.389	25.015.119
oct-17	198.653.523	51.414.879	250.068.401	693.214.642	133.741.770	826.956.412	169.454.951	30.083.691	23.943.690	30.083.691	31	20	77.696.070	29.869.008	81.997.364	23.497.867
nov-17	206.375.436	53.500.027	259.875.463	761.775.439	144.671.670	906.447.109	183.948.666	29.921.576	23.943.690	29.921.576	32	19	84.045.697	31.080.356	90.107.124	24.411.258
dic-17	215.013.768	56.490.419	271.504.187	950.129.673	170.740.703	1.120.870.377	221.377.254	33.438.990	23.943.690	33.438.990	42	27	99.190.266	32.817.597	112.386.732	25.433.049
<b>Total</b>	<b>1.033.432.566</b>	<b>269.898.392</b>	<b>1.303.330.958</b>	<b>4.011.292.938</b>	<b>757.213.105</b>	<b>4.768.506.043</b>	<b>958.497.846</b>	<b>155.030.797</b>	<b>119.718.450</b>	<b>155.030.797</b>	<b>173</b>	<b>108</b>	<b>439.896.097</b>	<b>156.795.027</b>	<b>474.478.504</b>	<b>122.240.272</b>

## Proyecto N°1

### Cálculo del crédito 65%

Inmueble N°	Cantidad	Mts 2 construidos	Precio de venta en UF	Áreas comune s UF	Precio de venta Total UF	Valor terreno	Precio Neto sin Terreno	IVA D. Fiscal	0,1235 CEEC	TOPE Crédito 65%	IVA D.F.	Unids.	Total IVA D.F. Dtnado.	Total IVA C.F.
Depto. Tipo A	30	90	3.100	248	3.348	533	2.815	535			535	30	430.020.139	247.820.922
Depto. Tipo B	20	74	2.800	204	3.004	438	2.566	488			488	20	261.286.124	135.843.336
Depto Tipo C	20	70	1.800	179	1.979	385	1.594	303	197	225	106	20	56.823.687	-
Bodega	50	6	150	17	167	36	131	25	16	225	9	1	233.476	15.428.582
Estacionamiento	50	12	210	33	243	71	172	33	21	225	11	1	306.565	29.741.146
Local Comercial A	1	30	2.100	83	2.183	178	2.005	381				1	-	2.765.528
Local Comercial B	1	40	2.200	110	2.310	237	2.073	394				50	-	3.687.370
Local Comercial C	1	50	2.300	138	2.438	296	2.142	407				50	-	4.609.213
<b>Total</b>									<b>5.809</b>				<b>748.669.990</b>	<b>439.896.097</b>

## Proyecto N°2

### Cálculo del CEEC

Valor U.F. 31/08/17    26.630,98

Inmueble N°	Cantidad	Mts 2 construidos	Precio de venta en UF	Valor terreno	Precio Venta sin terreno	0,1235 CEEC	Valor CEEC Total
Casas Tipo A	40	54	450	66,70	383	47	1.893
Casas Tipo B	40	60	500	74,11	426	53	2.104
<b>Total</b>				<b>5.633</b>			<b>3.997</b>

Al término de la Obra se comenzarán a vender las viviendas sociales según el siguiente esquema:

Meses	Valor U.F.	Unidades vendidas	Valor Venta (En U.F.)	Valor Venta (En pesos)	Valor CEEC Total	Valor Total de la venta
jun-17	26.665,09	10	383	102.127.295	12.612.721	119.992.905
jul-17	26.597,33	15	426	169.956.939	20.989.682	199.479.975
ago-17	26.604,10	5	426	56.666.733	6.998.342	66.510.250
sept-17	26.656,79	20	383	204.191.011	25.217.590	239.911.110
oct-17	26.634,90	10	426	113.464.674	14.012.887	133.174.500
nov-17	26.731,12	10	383	102.380.190	12.643.953	120.290.040
dic-17	26.798,14	10	426	114.160.076	14.098.769	133.990.700
		80		<b>862.946.918</b>	106.573.944	1.013.349.480

### Proyecto N°3

En el mes de Noviembre del año 2017 se comienza la venta de viviendas según el siguiente detalle:

U.F. 30/11/2017                      26.731,12                      UTM                      46.692

Noviembre 2017	Valor Vivienda	Valor terreno	Valor total ve	IVA D.F.	IVA C.F. A IMPUTAR
Casas Tipo A	534.622.400	89.103.733	445.518.667	84.648.547	51.182.140
Casas Tipo B	601.450.200	111.379.667	490.070.533	93.113.401	63.977.676
<b>TOTAL</b>	<b>1.136.072.600</b>	<b>200.483.400</b>	<b>935.589.200</b>	<b>177.761.948</b>	<b>115.159.816</b>

U.F. 31/12/2017                      26.798,14                      UTM                      46.972

Diciembre 2017	Valor Vivienda	Valor terreno	Valor total ve	IVA D.F.	IVA C.F. A IMPUTAR
Casas Tipo A	535.962.800	89.327.133	446.635.667	84.860.777	51.489.067
Casas Tipo B	602.958.150	111.658.917	491.299.233	93.346.854	64.361.333
<b>TOTAL</b>	<b>1.138.920.950</b>	<b>200.986.050</b>	<b>937.934.900</b>	<b>178.207.631</b>	<b>115.850.400</b>

El resumen del IVA indica lo siguiente:

Ventas	Valor Vivienda	Valor terreno	Valor total venta	IVA D.F.	IVA C.F. A IMPUTAR
nov-17	1.136.072.600	200.483.400	935.589.200	177.761.948	115.159.816
dic-17	1.138.920.950	200.986.050	937.934.900	178.207.631	115.850.400
<b>TOTAL</b>	<b>2.274.993.550</b>	<b>401.469.450</b>	<b>1.873.524.100</b>	<b>355.969.579</b>	<b>231.010.216</b>

Cálculo del IVA Proporcional

CALCULO DE LA PROPORCION DE IVA DE USO COMUN							
Mes	Ventas Totales acumulado	% de Proporción Pyto. 1	% de Proporción Pyto. 3	Iva Uso Común	IVA común a Utilizar Pyto. 1	IVA común a Utilizar Pyto. 3	IVA C.F. imputado a costo Pyto. 2
ene-17				526.984			
feb-17				520.904			
mar-17				621.262			
abr-17				776.625			
may-17				501.201			
jun-17				460.275			
jul-17				502.683			
ago-17	1.239.361.676	0,79		466.830	369.432	-	97.398
sept-17	2.280.420.766	0,70		668.629	470.937	-	197.692
oct-17	3.285.753.605	0,70		432.516	302.677	-	129.839
nov-17	5.492.357.270	0,56	0,21	525.160	292.698	108.627	123.835
dic-17	7.910.581.738	0,51	0,29	516.192	261.750	148.451	105.991
<b>Total</b>	<b>7.910.581.738</b>			<b>2.609.327</b>	<b>1.697.494</b>	<b>257.078</b>	<b>654.755</b>

## Calculo IVA proporcional

Mes	Año	Compras	Ventas	IVA D.F.	Crédito 65%	IVA C. F.	Remanente	IVA a pagar
Julio	2015	130.385.650				24.288.080	24.288.080	
Agosto		150.199.660				28.132.160	52.420.240	
Septiembre		148.641.500				27.801.560	80.221.800	
Octubre		194.652.800				36.559.990	116.781.790	
Noviembre		192.778.100				36.089.550	152.871.340	
Diciembre		194.868.100				36.542.890	189.414.230	
Enero	2016	194.603.750				36.442.760	225.856.990	
Febrero		195.013.200				36.634.660	262.491.650	
Marzo		195.582.854				36.614.710	299.106.360	
Abril		197.057.850				36.950.250	336.056.610	
Mayo		198.240.000				37.120.490	373.177.100	
Junio		199.182.800				37.380.030	410.557.130	
Julio		198.576.820				37.242.090	447.799.220	
Agosto		196.591.400				36.931.820	484.731.040	
Septiembre		198.188.600				37.136.830	521.867.870	
Octubre		197.874.100				37.134.170	559.002.040	
Noviembre		197.335.460				36.959.750	595.961.790	
Diciembre		200.272.300				37.500.300	633.462.090	
Enero	2017	199.485.600				37.375.280	670.837.370	
Febrero		198.399.600				37.175.020	708.012.390	
Marzo		204.628.800				38.258.210	746.270.600	
Abril		205.312.500				38.232.750	784.503.350	
Mayo		203.408.900				38.146.490	822.649.840	
Junio		204.130.500	119.992.905		12.612.721	38.324.520	860.974.360	
Julio		206.178.700	199.479.975		20.989.682	38.671.270	899.645.630	
Agosto		75.304.000	1.487.393.537	224.712.039	36.912.491	14.210.362	726.056.444	
Septiembre		52.593.100	1.255.142.874	159.004.935	56.889.979	9.794.997	633.736.485	
Octubre		51.886.400	1.210.199.313	169.454.951	44.096.579	9.728.577	518.106.690	
Noviembre		2.764.000	2.422.685.213	361.710.614	42.565.530	401.325	199.362.930	
Diciembre		2.716.800	2.665.286.214	399.584.885	47.537.760	410.201		152.273.994
		<b>4.986.853.844</b>	<b>9.360.180.031</b>	<b>1.314.467.425</b>	<b>261.604.741</b>	<b>934.191.092</b>		<b>152.273.994</b>



## UF 2016

Día	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
1	25.629,09	25.629,09	25.721,82	25.814,55	25.910,25	25.995,56	26.053,81	26.145,01	26.210,79	26.224,30	26.263,20	26.315,28
2	25.629,09	25.629,09	25.726,25	25.817,04	25.913,70	25.998,07	26.055,54	26.148,38	26.212,48	26.224,30	26.264,90	26.317,03
3	25.629,09	25.629,09	25.730,67	25.819,54	25.917,15	26.000,58	26.057,28	26.151,75	26.214,16	26.224,30	26.266,59	26.318,78
4	25.629,09	25.629,09	25.735,10	25.822,03	25.920,60	26.003,10	26.059,01	26.155,11	26.215,85	26.224,30	26.268,28	26.320,54
5	25.629,09	25.629,09	25.739,52	25.824,53	25.924,05	26.005,61	26.060,75	26.158,48	26.217,54	26.224,30	26.269,98	26.322,29
6	25.629,09	25.629,09	25.743,95	25.827,02	25.927,50	26.008,12	26.062,48	26.161,85	26.219,23	26.224,30	26.271,67	26.324,04
7	25.629,09	25.629,09	25.748,38	25.829,52	25.930,95	26.010,64	26.064,22	26.165,22	26.220,92	26.224,30	26.273,36	26.325,80
8	25.629,09	25.629,09	25.752,81	25.832,02	25.934,40	26.013,15	26.065,96	26.168,59	26.222,61	26.224,30	26.275,06	26.327,55
9	25.629,09	25.629,09	25.757,24	25.834,51	25.937,85	26.015,66	26.067,69	26.171,96	26.224,30	26.224,30	26.276,75	26.329,30
10	25.629,09	25.633,50	25.759,73	25.837,95	25.940,36	26.017,39	26.071,05	26.173,65	26.224,30	26.225,99	26.278,50	26.330,15
11	25.629,09	25.637,91	25.762,22	25.841,39	25.942,86	26.019,13	26.074,40	26.175,33	26.224,30	26.227,68	26.280,25	26.331,00
12	25.629,09	25.642,32	25.764,71	25.844,83	25.945,37	26.020,86	26.077,76	26.177,02	26.224,30	26.229,37	26.282,00	26.331,85
13	25.629,09	25.646,73	25.767,20	25.848,26	25.947,88	26.022,59	26.081,12	26.178,71	26.224,30	26.231,06	26.283,75	26.332,70
14	25.629,09	25.651,14	25.769,69	25.851,70	25.950,38	26.024,32	26.084,48	26.180,40	26.224,30	26.232,75	26.285,50	26.333,54
15	25.629,09	25.655,55	25.772,18	25.855,14	25.952,89	26.026,06	26.087,84	26.182,08	26.224,30	26.234,44	26.287,25	26.334,39
16	25.629,09	25.659,96	25.774,67	25.858,59	25.955,40	26.027,79	26.091,20	26.183,77	26.224,30	26.236,13	26.289,00	26.335,24
17	25.629,09	25.664,38	25.777,16	25.862,03	25.957,91	26.029,52	26.094,56	26.185,46	26.224,30	26.237,83	26.290,75	26.336,09
18	25.629,09	25.668,79	25.779,65	25.865,47	25.960,42	26.031,26	26.097,92	26.187,15	26.224,30	26.239,52	26.292,51	26.336,94
19	25.629,09	25.673,21	25.782,14	25.868,91	25.962,93	26.032,99	26.101,28	26.188,83	26.224,30	26.241,21	26.294,26	26.337,79
20	25.629,09	25.677,62	25.784,63	25.872,35	25.965,43	26.034,73	26.104,64	26.190,52	26.224,30	26.242,90	26.296,01	26.338,64
21	25.629,09	25.682,04	25.787,12	25.875,80	25.967,94	26.036,46	26.108,00	26.192,21	26.224,30	26.244,59	26.297,76	26.339,49
22	25.629,09	25.686,46	25.789,62	25.879,24	25.970,45	26.038,19	26.111,37	26.193,90	26.224,30	26.246,28	26.299,51	26.340,34
23	25.629,09	25.690,87	25.792,11	25.882,68	25.972,96	26.039,93	26.114,73	26.195,59	26.224,30	26.247,97	26.301,26	26.341,19
24	25.629,09	25.695,29	25.794,60	25.886,13	25.975,47	26.041,66	26.118,09	26.197,27	26.224,30	26.249,67	26.303,01	26.342,04
25	25.629,09	25.699,71	25.797,09	25.889,57	25.977,98	26.043,40	26.121,46	26.198,96	26.224,30	26.251,36	26.304,77	26.342,89
26	25.629,09	25.704,13	25.799,59	25.893,02	25.980,49	26.045,13	26.124,82	26.200,65	26.224,30	26.253,05	26.306,52	26.343,74
27	25.629,09	25.708,55	25.802,08	25.896,46	25.983,00	26.046,87	26.128,18	26.202,34	26.224,30	26.254,74	26.308,27	26.344,58
28	25.629,09	25.712,98	25.804,57	25.899,91	25.985,51	26.048,60	26.131,55	26.204,03	26.224,30	26.256,43	26.310,02	26.345,43
29	25.629,09	25.717,40	25.807,07	25.903,36	25.988,03	26.050,34	26.134,91	26.205,72	26.224,30	26.258,13	26.311,77	26.346,28
30	25.629,09		25.809,56	25.906,80	25.990,54	26.052,07	26.138,28	26.207,41	26.224,30	26.259,82	26.313,53	26.347,13
31	25.629,09		25.812,05		25.993,05		26.141,65	26.209,10		26.261,51		26.347,98

## UF 2017

Día	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
1	26.348,83	26.316,51	26.396,79	26.473,65	26.564,95	26.632,70	26.665,98	26.593,89	26.605,81	26.658,56	26.633,18	26.736,45
2	26.349,68	26.314,81	26.401,49	26.475,35	26.568,49	26.634,42	26.666,87	26.590,45	26.607,53	26.660,34	26.631,46	26.741,78
3	26.350,53	26.313,11	26.406,20	26.477,06	26.572,03	26.636,13	26.667,76	26.587,01	26.609,24	26.662,11	26.629,74	26.747,12
4	26.351,38	26.311,41	26.410,90	26.478,76	26.575,56	26.637,85	26.668,64	26.583,58	26.610,96	26.663,89	26.628,02	26.752,45
5	26.352,23	26.309,71	26.415,61	26.480,47	26.579,10	26.639,57	26.669,53	26.580,14	26.612,67	26.665,66	26.626,30	26.757,79
6	26.353,08	26.308,02	26.420,31	26.482,18	26.582,64	26.641,28	26.670,42	26.576,70	26.614,39	26.667,44	26.624,58	26.763,12
7	26.353,93	26.306,32	26.425,02	26.483,88	26.586,17	26.643,00	26.671,31	26.573,27	26.616,10	26.669,22	26.622,86	26.768,46
8	26.354,78	26.304,62	26.429,73	26.485,59	26.589,71	26.644,72	26.672,20	26.569,83	26.617,82	26.670,99	26.621,14	26.773,80
9	26.355,63	26.302,92	26.434,43	26.487,30	26.593,25	26.646,44	26.673,09	26.566,40	26.619,53	26.672,77	26.619,42	26.779,14
10	26.353,93	26.307,61	26.436,13	26.490,82	26.594,96	26.647,33	26.669,64	26.568,11	26.621,30	26.671,05	26.624,73	26.780,00
11	26.352,23	26.312,29	26.437,84	26.494,35	26.596,68	26.648,22	26.666,19	26.569,82	26.623,08	26.669,33	26.630,04	26.780,87
12	26.350,52	26.316,98	26.439,54	26.497,88	26.598,39	26.649,10	26.662,75	26.571,54	26.624,85	26.667,60	26.635,35	26.781,73
13	26.348,82	26.321,67	26.441,25	26.501,40	26.600,11	26.649,99	26.659,30	26.573,25	26.626,62	26.665,88	26.640,66	26.782,59
14	26.347,12	26.326,36	26.442,95	26.504,93	26.601,82	26.650,88	26.655,85	26.574,96	26.628,40	26.664,16	26.645,97	26.783,46
15	26.345,42	26.331,05	26.444,65	26.508,46	26.603,54	26.651,77	26.652,41	26.576,68	26.630,17	26.662,44	26.651,29	26.784,32
16	26.343,72	26.335,74	26.446,36	26.511,98	26.605,25	26.652,66	26.648,96	26.578,39	26.631,94	26.660,71	26.656,60	26.785,18
17	26.342,02	26.340,43	26.448,06	26.515,51	26.606,97	26.653,54	26.645,52	26.580,10	26.633,72	26.658,99	26.661,92	26.786,05
18	26.340,32	26.345,12	26.449,77	26.519,04	26.608,68	26.654,43	26.642,07	26.581,81	26.635,49	26.657,27	26.667,23	26.786,91
19	26.338,61	26.349,81	26.451,47	26.522,57	26.610,40	26.655,32	26.638,63	26.583,53	26.637,26	26.655,55	26.672,55	26.787,78
20	26.336,91	26.354,51	26.453,18	26.526,10	26.612,11	26.656,21	26.635,18	26.585,24	26.639,04	26.653,83	26.677,87	26.788,64
21	26.335,21	26.359,20	26.454,88	26.529,63	26.613,83	26.657,10	26.631,74	26.586,95	26.640,81	26.652,11	26.683,19	26.789,50
22	26.333,51	26.363,90	26.456,59	26.533,16	26.615,54	26.657,98	26.628,30	26.588,67	26.642,59	26.650,39	26.688,51	26.790,37
23	26.331,81	26.368,60	26.458,29	26.536,69	26.617,26	26.658,87	26.624,85	26.590,38	26.644,36	26.648,67	26.693,84	26.791,23
24	26.330,11	26.373,29	26.460,00	26.540,22	26.618,97	26.659,76	26.621,41	26.592,10	26.646,14	26.646,94	26.699,16	26.792,09
25	26.328,41	26.377,99	26.461,70	26.543,75	26.620,69	26.660,65	26.617,97	26.593,81	26.647,91	26.645,22	26.704,48	26.792,96
26	26.326,71	26.382,69	26.463,41	26.547,29	26.622,40	26.661,54	26.614,53	26.595,52	26.649,69	26.643,50	26.709,81	26.793,82
27	26.325,01	26.387,39	26.465,12	26.550,82	26.624,12	26.662,42	26.611,09	26.597,24	26.651,46	26.641,78	26.715,14	26.794,69
28	26.323,31	26.392,09	26.466,82	26.554,35	26.625,84	26.663,31	26.607,65	26.598,95	26.653,24	26.640,06	26.720,46	26.795,55
29	26.321,61		26.468,53	26.557,89	26.627,55	26.664,20	26.604,21	26.600,67	26.655,01	26.638,34	26.725,79	26.796,41
30	26.319,91		26.470,23	26.561,42	26.629,27	26.665,09	26.600,77	26.602,38	26.656,79	26.636,62	26.731,12	26.797,28
31	26.318,21		26.471,94		26.630,98		26.597,33	26.604,10		26.634,90		26.798,14

## UTM, UTA, IPC 2017

2017	UTM (1)	UTA (2)	Indice de Precios al Consumidor (IPC)		Últimos 12 meses (5)	
			Valor en puntos (6)	acción Porcentual		
				Mensual (3)	Acumulado 2017 (4)	
Enero	46.229	554.748	114,49	0,5	0,5	2,8
Febrero	46.137	553.644	114,76	0,2	0,8	2,7
Marzo	46.368	556.416	115,2	0,4	1,2	2,7
Abril	46.461	557.532	115,48	0,2	1,4	2,7
Mayo	46.647	559.764	115,63	0,1	1,5	2,6
Junio	46.740	560.880	115,18	-0,4	1,1	1,7
Julio	46.787	561.444	115,45	0,2	1,4	1,7
Agosto	46.600	559.200	115,69	0,2	1,6	1,9
Septiembre	46.693	560.316	115,51	-0,2	1,4	1,5
Octubre	46.786	561.432	116,19	0,6	2	1,9
Noviembre	46.692	560.304	116,29	0,1	2,1	1,9
Diciembre	46.972	563.664	116,46	0,1	2,3	2,3